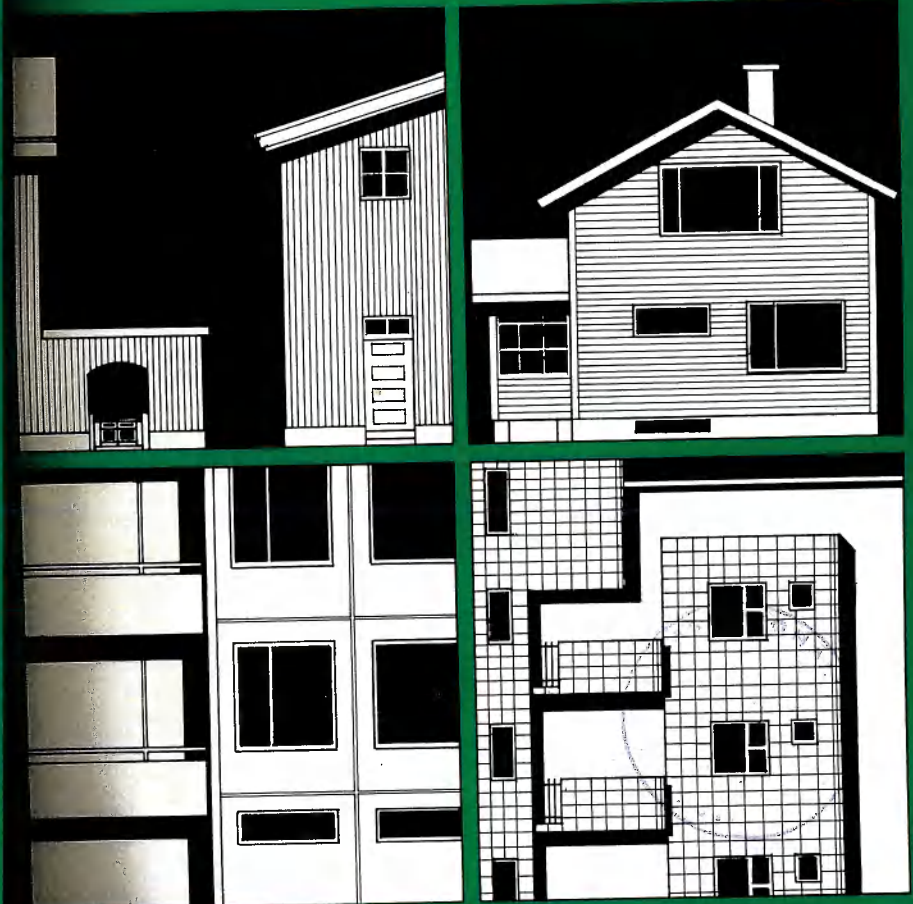


SUOMEN ASUNTOLIITTO  
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

Asuntoliitto 88  
Asumistaso 88  
Asuntoasiain vuosikirja 88

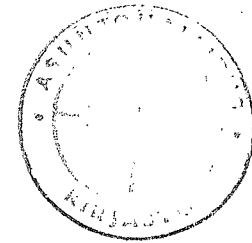


S  
SUO



22541

**asumistaso 88**



**ASUMISTASO 1988 — VUOSIKIRJAA  
VOI TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

puh. 90-12901/Minna Piironen

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Kannen piirros Jouko Innanen

Toimituskunta:  
Erkki Nikkanen  
Teuvo Ijäs  
Matti Tausti  
Raimo Markkanen

Mäntän Kirjapaino Oy — Mänttä 1988

**asumistaso 88  
asuntoasiain vuosikirja**

**Julkaisija:**

**Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f.**

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f. on merkitty yhdistysrekisteriin elokuun 4. päivänä 1964.

**Hallitus**

Puheenjohtaja:	Toimitusjohtaja Tapio Koivula
Varapuheenjohtaja:	Lakitieteen lisensiaatti Lauri Suomela
Muut jäsenet:	Ylijohtaja Teuvo Ijäs
	Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen
	Yliarkkitehti Pentti Pantzar
	Toimitusjohtaja Matti Sarnela
	Varatuomari Kalevi Sassi
	Pankinjohtaja Staffan Slotte
	Arkkitehti Matti Tausti
	Apulaiskaupunginjohtaja Lars Zilliachus

**Neuvottelukunta**

Puheenjohtaja:	Maat. ja metsät. tri Johannes Virolainen
Varapuheenjohtaja:	Vuorineuvos Kauko Rastas
Muut jäsenet:	Oikeustieteen tohtori Matti L. Aho
	Varatuomari Jukka Haapanen
	Pankinjohtaja Eero Herttola
	Teollisuusneuvos P.K. Juntunen
	Apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen
	Puheenjohtaja Matti Kinnunen
	Toimitusjohtaja Pentti Kivinen
	Johtaja K.H. Kiviniemi
	Valtiotieteen tohtori Pentti Koivikko
	Johtaja Antti-Pekka Miettinen
	Johtaja Markus Partanen
	Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka
	Toimitusjohtaja Risto Piepponen
	Vuorineuvos Urho Ruola
	Arkkitehti Per-Håkan Slotte
	Toimitusjohtaja Pentti Somerto

**Suomen Asuntoliitto r.y.**

Sihtööri: Minna Piironen  
Osoite: c/o SHOP, Mikonkatu 11 A  
00100 Helsinki  
Puhelin: 90-12901

## Vuosikirja -88 sisältö

Missä asuntopoliitiikan uudistukset .....	15
Raimo Markkanen	
Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimintaan vuonna 1987 .....	17
Tapio Koivula	
Asuntojen rahoitusnäkömät .....	19
Lauri Suomela	
Helsingin seudun rakennusmaakysymys .....	23
Kalevi Sassi	
Asumisen suosituimmuusasemaa parannettava .....	26
C G Fogelberg	
Miten aravatuotannon rakennuskustannukset kuriin? .....	31
Jouko Kemppainen	
Rakennusalan rakennemuutos .....	37
Erkki Nikkanen	
Rt-tietojärjestelmä .....	40
Esko Lehti	
Rakennusalan muutoksia Ruotsissa .....	45
Raimo Markkanen	
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1987 .....	50
Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1987 .....	54
Omaksilunastettavat vuokra-asunnot — vaihtoehto yritysten työsuhdeasunnoille .....	59
Katsaus Pikku Huopalahti-projektiin .....	66
Ruoholahti .....	71
Saadaanko Meri-Rastilan asuntoalue rakenteille tänä vuonna .....	78

## Asumistaso-sarja

### Sisältö

#### 69

Johdanto	
Asumisen talous, Olavi Lindblom	
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista, Mikko Mansikka	
Asumistaso suhteessa muihin palveluk- siin, Matti Tausti	
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, Seppo Westerlund	
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi, Heikki Välitälo	
Asunnon vertailu ja valinta Pentti Pantzar	
Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja sen kehitykseen	
Rakennuslaki	
Rakennusasetus	
Asuntotuotantolaki	
Asuntotuotantoasetus	
Asumisaikaa koskevia ohjeita 1.7.1968 lähtien asuntolainoitetuissa asunto- osakeyhtiöissä	
Huoneenvuokralaki	
Laki lapsiperheiden asumistuesta	
Asetus lapsiperheiden asumistuesta	
Asuntokysymystä ja asuntoja käsitte- levää kirjallisuutta, lähdeluettelo	
Kirjallisuusluettelon hakemisto	

#### 70

Johdanto	
"Asuntoministerin päiväkäsky", Antero Väyrynen	
— Enemmän asuntoja — suhteellisesti halvemmalla	
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi	
— Ruusu vanhusten asumistuelle	
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle	
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottami- sen tarve ja mahdollisuudet, Osmo Mustamäki	
Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas	
Uusia normituksia, Esko Mononen	
Suomalaisen elementtjärjestelmän kehi-	

tyksestä, Pentti Pusa	
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund	
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa	
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen	
Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuu- det, Matti Suuronen	
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva	
Henkilökuvia	
— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johan- nes	
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkinen	
Rakennustilastoja, Eero Heikkinen	
Komiteamietintöjä vuodelta 1969, luettelo	
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta	
Rakennuslaki oikeustapauksineen	
Rakennusasetus oikeustapauksineen	

#### 71

Johdanto	
Julkilausuma	
Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko	
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo	
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas	
Valuuko asuntotutkimus hiekkään, Arto Salmela	
Byrokraatian hinta, Heikki Välitälo	
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund	
Asumisen miljö, Annikki Suviranta	
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti	
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen	
Asuntotuotanto ja luottolaitokset, Esko Nurminen	
Henkilökohtainen osakelaina, Ulla Saarenheimo	
Valtion asuntolainoitus	
Henkilökuvia	
— Heikkinen, Eero; Jarle, Per-Olof;	

Lindroos, Reino; Numminen, Jaakko  
Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti;  
Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta,  
Annikki

Asutosektorin tilaston kehityssuuntia,  
Tarmo Korpela  
Rakentamista koskevia säännöksiä  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

## 72

Johdanto  
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti  
Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja  
rakennustoiminnasta maalaiskunnissa,  
Mikko Vähä-Piikkiö  
Minne asumaan — Asuntoalan kuluttaja-  
valistusta, Risto Järvinen  
Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa,  
Tapio Koivula  
Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua  
— Huomioita Uuden Suomen asunto-  
tiedustelun pohjalta, Mikko Holma  
Avaimet käteen -rakentaminen — Nyky-  
aikainen, tehokas ja edullinen tapa  
rakennuttaa, Seppo Westerlund  
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen  
Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä  
Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rauta-  
kivi  
Sisäiltilaiden aiheuttamat kosteusvauriot,  
Veijo Back  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

## 73

Viides vuosikirja  
Rakentava asuntopolitiikka  
Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi  
— Asuntopoliittikan päämäärät  
— Asuntopoliittikan lähiajan tavoitteet  
Asuntotuotanto ja sen arvostelu,  
Olavi Lindblom  
Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät,  
Kalevi Sassi  
Asunnonostajan oikeusturva paranee,  
Heikki Neva  
Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten  
nousun Ruotsissa,  
Seppo Isotalo

Asuntotietouden taustaa,  
Jarkko Vellamo  
Ketä valtio lainoittaa  
Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saa-  
miseksi  
Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyt-  
tösuunnitelma vuodelle 1973  
Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalu-  
eittain  
Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoi-  
tetuissa taloissa 26.1.1973  
Kokonaiskustannusten jakautuma  
asuntolainoitettussa tuotannossa 1973  
Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muu-  
tosesityksineen  
Rakennusasetukseen tulee muutoksia  
Pekka Kangas

## 74

Asumistaso 74  
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija  
— Suomen Asuntoliitto r.y.  
Rakentava asuntopolitiikka  
— Kuntatason asuntopoliittinen  
ohjelma  
— Kuntasuunnittelu — asunto-  
politiikka  
— Asumisturvan järjestäminen  
— Rakennustyöpaikat  
— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka  
— Aluerakennussopimukset  
— Haja-asutusalueet  
— Saneeraukset  
— Vuokra-asunnot  
— Informaatio  
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä  
— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrä-  
rahat (esimerkkiliite)  
Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta,  
Matti Hurme  
Asunnot ja raha  
— Joro, P; Kauranen, O; Korpiola, H;  
Paloheimo, J; Suomela, L; Vartiain-  
nen, E.  
Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistami-  
nen, Matti Tausti  
Valmistuneet asunnot 1960—1974  
Tulorajat vuodelle 1974  
Asuntotuotantomäärärahojen kehitys  
Miten VATRO toimii  
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

SALPA-ryhmä  
SATO-järjestö  
Rakennuslaki  
Rakennusasetus

## 75

Asuntoasiain tiedottajakilpailu  
Asuntoalueiden turvallisuuden ja ihmis-  
ystävällisyyden lisääminen  
Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoit-  
tajana, Raimo Ilaskivi  
Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
v. 1974  
Valtion asuntomäärärahat ja myönnetty  
asuntolainat 1960, 1970 ja 1974  
Asuntolainoituksessa sovellettavat  
asukkaiden ja lainansaajien valintaa  
koskevat ohjeet  
Asuntokauppanasto  
Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,  
Pekka Löyttyniemi  
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966  
lähtien  
Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat  
Asunnon hinnan muodostuminen  
Täydennys rakennusasetukseen  
SALPA-ryhmä  
SATO-järjestö  
Rakennustoimisto A. Puolimatka  
Miten VATRO toimii

## 76

Johdanto  
Asunto-ohjelmat kuntatasolla  
Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta  
— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien  
hyväksikäyttö  
— Rahoituksen ohjelmointi  
— Kunnan osuus neuvottelumekanismeissa  
— Asunto-ohjelmien sisältö  
Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat  
— Puheenvuoroja  
(Johtaja Kalevi Sassi,  
pankinjohtaja L. Suomela,  
kaupunginjohtaja J. Lovén ja  
toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)  
Asuntohallituksen periaatepäätökset v.  
1975

Tulorajataulukot v:lle 1976  
Asuntosanasto  
Asuntojen peruskorjauksesta,  
Timo Heinonen

Tilastoja:

— Suomen asuntokantatilastoa  
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—  
1975  
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960, 1970,  
1975  
— Asuntohallituksen lainoittaman tuotan-  
non rahoitus  
Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975  
Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Rakennustoimisto A. Puolimatka  
Miten VATRO toimii

## 77

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
v. 1976,  
Tapio Koivula  
Pientalotuotannon esteet,  
Aarne Ahtiainen  
Asunnon hinta,  
Jouko Rautakivi  
Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan  
lainsäädännön todennäköinen rakenne  
ja sisältö,  
Kalevi Sassi  
Asuinympäristömme kehittäminen,  
Pekka Löyttyniemi  
"Yhteinen asiamme — asuminen" kirjoj-  
tuskilpailu  
Parlamentaariset neuvostot  
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton  
keskustelussa,  
— toim.joht. Tapio Koivula  
— hallitusneuvos Osmo Kalliala  
— pankinjohtaja Olli Tenkanen  
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien hen-  
kilökohtaisten osakelainojen käsittelyn  
uudistaminen  
Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajen-  
nuslainat  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuon-  
na 1976  
Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet  
v. 1977

Keskipinta-alat v. 1977  
Erityisryhmien vuokratolainoitus  
Rakentajan valinta valtion osalainoit-  
massa asuntotuotannossa  
Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v.  
1977

Tilastoja  
— Asuntojen keskipinta-alat  
— Suomen asuntotuotanto vuosina 1951—  
76  
— Myönnetty asuntolainat  
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970  
—75  
— Asuntotuotantomäärärahasta myönne-  
tyt asuntolainat  
— Asuntolainojen alueellinen jakaantumi-  
nen

Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Miten VATRO toimii

78

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
v. 1977  
Tapio Koivula  
Asuntoliittisiä uudistuksia  
Asuntoneuvostolla mittava toimintaoh-  
jelma  
Pekka Löyttyniemi  
Asuntoliitto asuntosäästännän tehostami-  
sesta  
Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjaus  
Pentti Pantzar

Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksi-  
lunastamisesta  
— rahoitusjohtaja Kalevi Sassi  
— valtiot.lis. Martti Lujanen

Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu  
Ympäristötekijät sekä peruskorjaus  
Antti-Pekka Miettinen  
Tulo lähiöön  
Sakari Räsänen  
Asuminen ja mielenterveys  
Liisa Horelli  
Rakennuslautakunnat maistraattien tilalle  
Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät valtiolle  
Asuntomurtoja voidaan ehkäistä enna-  
kolta

Vain rakentamismääräyskokoelman mää-  
räykset voimassa 1978 alkaen  
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa  
Raimo Markkanen  
Rakenteellisen palosuojelun uudet määrä-  
ykset voimassa  
Antti Lastu

Rakennusalan tyypiphyväksyntä  
Ammattimaisten rakennuttajien oma yh-  
distys  
RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittä-  
misvaltuuskunta  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuon-  
na 1977  
Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime  
vuonna  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v.  
1977

Tilastoja  
— Asuntotuotanto talotyypeittäin vv.  
1971—1976  
— Asuntohallituksen lainoittamat asun-  
not talotyypeittäin vv. 1970—76  
— Vuosina 1971—1976 lainoitettujen  
asuinhuoneistojen keskipinta-ala  
— Asuntohallituksen 1970-luvulla lai-  
noittamat uudet asunnot  
— Asuntojen keskimääräinen tuotanto-  
tarve vuodessa kaudella 1976-1980  
lääneittäin  
— Asuntokuntien keskikoko vuosina  
1970-1980

Asuntosanasto  
Rakennuslaki  
SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa  
SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
Tapio Koivula  
Asuntoliiton vuosikokous  
Asukkaat mukaan suunnitteluun  
Asuntoliitto uutta kehittämässä  
Asuntoliiton koeprojekti  
Asukkaiden vaikutuksesta asuntojen  
suunnitteluun  
Suunnittelun kulku  
ASU-projektiin osallistuvat  
Rakentamisen osuus ja merkitys kansan-

taloudessa  
Kalevi Sassi  
Asumisessakin on entistä enemmän huo-  
mioitava elämisen taso  
Jouko Rautakivi  
Asuntotuotannon ja muun talonrakennus-  
tuotannon sopeuttaminen tulevaan nou-  
sukautteen  
Pentti Koivikko  
Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaan-  
saannoksista  
Teuvo Ijä  
RAKEVA toiminut 20 vuotta  
Pekka Löyttyniemi  
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asunto-  
politiikan kehittämiseksi  
Mikko Jokela  
APO:n asuntoliittisen ohjelman tavoitteet  
Maapakettilakien soveltamisesta  
Alpo Varjola  
Valtakunnallinen asuntopäivä  
Määrän asemasta enemmän painoa  
laatukysymyksiin  
Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille  
Tontin hinta ja rakennuskustannukset  
Veikko Kanerva  
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista  
Pertti Linkola  
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:  
Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk  
vuosisäästö  
Asuntoliittiseen järjestelmäämme sisäl-  
tyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden  
sisältämistä asiakokonaisuuksista  
Pientaloille rakennuskustannusindeksi  
Asunnon tarve korostuu valtion asunto-  
lainoituksessa  
Omakotilainojen maksatusohjeet  
Valtion asuntolainojen lainaehdot  
Asuntoliittosen periaatepäätökset 1978  
Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden  
asuntomessuilla  
Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa  
ja rakentamisessa  
Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron  
suorittaminen  
Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime  
vuonna  
Rakennusluvut vuonna 1978  
Asuntoliittosen soveltamat tulorajat  
vuodelle 1979  
Tilastoja  
SATO — luotettavaa rakennuttajapalvelua

SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

80

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan,  
Tapio Koivula  
Asuntoliiton hallitus  
Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä  
Vireillä olevat asuntoliittiset uudistukset,  
Pekka Löyttyniemi  
Suomen Asuntoliitto asunnonostajan ku-  
luttajasuojasta  
Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeus-  
turvasta  
Uutta uskoa rakentamiseen koerakentami-  
sella, Pentti Pantzar  
Asu-projekti  
Loppuraportti suunnittelusta,  
Simo Järvinen  
Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta,  
Aarne Ahtiainen  
Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvot-  
telujärjestelmä, Teuvo Ijä  
Lakimääräisestä asuntorahoituksen neu-  
vottelijajärjestelmästä, Lauri Suomela  
Valtion lainoittaman vuokra-asunnon  
omaksilunastamisesta, Pekka Myllymäki  
Uusi katurasisäädäntö,  
Riitta Rainio  
Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen,  
Matti Tausti  
Rakennuskustannukset valtion lainoitta-  
massa asuntotuotannossa 1970-luvulla,  
Markku Hainari  
Asutuksen suunnitteluun keskeinen huo-  
mio seutusuunnittelussa, Juha Talvitie  
Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen:  
Määrä- ja laatutavoitteet saavutettiin  
Pientalotuotanto vauhdittui  
Asuntoliittosen periaatepäätökset vuo-  
delta 1979  
Asuntoliittosen soveltamat tulorajat  
vuodelle 1980  
Tilastoja  
SATO-yhtiöt  
SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

Asumistaso -81  
 Katsaus Asuntoliiton toimintaan  
 Tapio Koivula  
 Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset  
 Pekka Löyttyniemi  
 Asuntokonferenssi Helsingissä  
 Nuorten perheiden asunto-olot 1978  
 Annikki Suviranta  
 Asuntojen perusrantamisesta Helsingissä  
 Matti Väisänen  
 Peruskorjaustoiminnan kehittämisestä  
 Antti-Pekka Miettinen  
 Helsingin ASU-projekti: Itse suunnitelluisa asunnoissa asutaan  
 Suomalaisesta vuokra-asuntopoliitikasta  
 Kalevi Sassi  
 Asuntoliiton opintomatka Hollantiin  
 Matti Tausti  
 Kyläasumisen kehittämisen tarve  
 Mikko Vähä-Piikkiö  
 Asuntoasioiden delegoinnista  
 Teuvo Ijäs  
 Asuntohallinnon jatkodelegoinnista  
 Arto Luhtala  
 Asuntohallitus seuraa asuinrakennusten suunnittelun laatua  
 Informaation tulva energiansäästöä -  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1980  
 Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1981  
 Tilastoja  
 SATO-yhtiöt  
 SALPA-ryhmä  
 VATRO

Asumistaso -82  
 Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
 Tapio Koivula  
 Asuntopoliittikan ajankohtaiset uudistustarpeet  
 Pekka Alanen  
 Pääjohtaja Kalevi Sassi Asuntomessujen puheenjohtajaksi  
 Asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken

Kauko Sipponen  
 Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus  
 Klaus Frösén  
 Asuntolainsäädännön ja asuntohallinnon uudistaminen  
 Pekka Löyttyniemi  
 Asuntoasioiden delegoinnista saadut kokemukset  
 Teuvo Ijäs  
 Asuntoluottojen näkymät asuntotuotannon ja asuntosäästäjän kannalta  
 Lauri Suomela  
 Maankäytön suunnittelu ja tavoitteet  
 Erkki Nikkanen  
 Energian hankinnassa saatavat säästöt  
 Martti V. Hilska  
 Rakennuskustannusten kehitys 1980-luvulla  
 Markku Hainari  
 Suomen Asuntoliiton ASU-II projekti lähtöviivalla  
 Simo Järvinen  
 Energiatalouden informaatiopaketti  
 26 perhettä muutti VATRO:n omakislunastettavaan rivitaloyhtiöön Espoossa  
 Rakentamissääntösten kehittäminen tehtyjen ehdotusten pohjalta  
 Olavi Syrjänen  
 Kiinteistöjen arvostaminen  
 Lasse Arvela  
 Rakennuslainsäädäntöä uudistettava harkiten  
 RAKEVA-SÄÄTIÖ  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1981  
 Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1982  
 Keskeistä asumistietoutta  
 Asuntohallitus  
 Tilastoja  
 SATO-yhtiöt  
 SALPA-ryhmä  
 VATRO

Asumistaso -83  
 Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
 Tapio Koivula  
 SATO-yhtiöt  
 Asunnon ostajan oikeusturva  
 Ympäristöministeriö aloittaa 1.10.1985

Pekka Löyttyniemi  
 Havaintoja nuorten asuntosäästöpalkkioista ja korkotuesta  
 Erkki Vartiainen  
 Asuntotalituksen kustannusvalvontamennettelyä kehitetään  
 Teuvo Ijäs  
 Tonttien verotusarvojen tarkistus  
 Erkki Nikkanen  
 SALPA Oy  
 Asuntotuotannosta ja sen rahoituksesta  
 VATRO, täyden palvelun rakennuttaja, vuokra-asuntojen tuotanto, valmiiden kiinteistöjen isännöinti ja hoito  
 Vuokra-asutokannan ahdinkotila  
 Erkki Räsänen  
 Vuokra-asunto omaksi  
 Sinikka Pönkänen  
 Kaupunkiuudistus Suomessa  
 Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen kehittämislinjaukset asuntohallituksen näkökulmasta  
 Antti-Pekka Miettinen  
 Asuntotietojärjestelmä — tietopalvelua asunnon hankkijoille  
 Tapani Eskola  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1982  
 Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1983  
 Vuoden 1983 asuntolainajako  
 Asuntomessut Kuusankoskella  
 Rakentamisen ja energian säästämisen opastusta  
 Keskitetty kiinteistöhoito vai talonmiesjärjestelmä  
 Uudet määräykset rakennusten lämmöneristyksestä  
 Riittääkö raha rakentamiseen?  
 Lauri Suomela  
 Tilastoja

Asumistaso -84  
 Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
 Tapio Koivula  
 Saammeko nyt uuden rakennuslain?  
 Seppo Heinänen

Vireillä olevat asuntopoliittikan lakiuudistukset  
 Klaus Frösén  
 Kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja asunto-ohjelmat  
 Pekka Löyttyniemi  
 SATO-yhtiöt  
 Ympäristöministeriö ja asuntoasiat  
 Lauri Tarasti  
 Valtakunnallinen asuntopäivä:  
 Asumisen tulevat mallit  
 Suomen Asuntoliitto r.y:n hallitus  
 Mistä rahat asuntorakentamiseen?  
 Asuntorahoituksen kehittämisestä  
 Pekka Alanen  
 Ei sosiaalipoliittikkaa rahoituslaitosten lainoituksella  
 Lauri Suomela  
 Asuntojen markkinoinnin uusista säännöksistä  
 Tapio Koivula  
 Asuntomessut Jyväskylässä 12.7.—11.8.1985  
 Rakentamisen tietokirja  
 Vuoden 1984 asuntolainajako  
 Aravaomakotitalojen hankinta-arvo  
 Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuen edellytykset on tarkastettu  
 Asuntoja valmistui lähes 51 000  
 SALPA OY  
 Mökkeily kasvaa voimakkaasti  
 Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakarttana  
 VATRO  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset 1983  
 Veroleikkuria ei voida perustella veropoliittisilla syillä  
 Rakennushallitus tutki kiinteistöjen todellista lämmitystehontarvetta  
 Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1984  
 Tilastoja

Rakentamisessa vain vähän hidastumista, Raimo Markkanen  
 Osuuskunta Asuntomessujen hallituksessa muutoksia  
 Katsaus Asuntoliiton toimintaan, Tapio Koivula  
 Kokemuksia HITAS-järjestelmästä, C.G. Fogelberg  
 Asuntopula ei koskaan lopu, Raimo Ilaskivi  
 Onko Aravajärjestelmän aika ohi? Teuvo Ijäs  
 Kasvanut valtion asuntolainakanta tuottaa miljardiluokan tulot, Seppo Juha Pietikäinen  
 Asuntotoimen tulot ja menot vv. 1980—1985 käyvin hinnoin (milj.mk)  
 Valtion asuntolainakannan kehitys vv. 1980—1990 (mrd.mk) käyvin hinnoin  
 Valtiontalouden velkakannan ja lainakannan kehitys vv. 1976—1985 käyvin hinnoin mrd.mk  
 Katsaus rakennustoiminnan pääpiirteisiin, Lauri Suomela  
 Liikehuoneistojen vuokrasuhteet uudessa huoneenvuokralaissa, Pekka Arjasmaa  
 Peruskorjausvaraus tulossa asuntoyhtiölle, Mauri Marttila  
 Rakennettu ympäristö vaikuttaa elämäämme, Olavi Syrjänen  
 Vatro- 15.000 vuokra-asuntoa 15 vuoden aikana Hangosta Utsjoelle, Siniikka Pönkkänen  
 Asuntomessut Jyväskylässä 1985  
 Uusia rakennuskirjoja  
 Vihervuosi 1985  
 Vain 4 000 omakotiavaraa 1985  
 Kansallisomaisuutemme rakennetaan työtä 400 000 suomalaiselle  
 Lainaa myös asuin ympäristön poistamiseen

Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1984  
 Vuosina 1984 ja 1983 myönnetty aravalainat (ennakkotiedot)  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1984  
 Tulorajat vuodelle 1985  
 Tilastoja

## 86

Rakentavasti huomispäivään, Raimo Markkanen  
 Katsaus asuntoliiton toimintaan 1985 Tapio Koivula  
 Katsaus rakentamisen tilanteeseen Erkki Nikkanen  
 Osuuskunta Asuntomessut — 20 vuotta Kalevi Sassi  
 Ajankohtaisia asuntopoliittisia kysymyksiä, Teuvo Ijäs  
 Asuntopäivien anti ei tuonut paljonta  
 Rakentamisen keskittymisen vaikutukset, Matti Sarnela  
 Korjausrakentamisen tiellä useita esteitä, A-P Miettinen  
 Asuntolainoitettun uustuotannon kustannukset ja niiden valvonta, Jouko Kempinen  
 Nuorison asumistavoitteet mahdollisuuksien rajaamina, Jorma Holopainen  
 Rakentamisen vuoteen 1986, Lauri Tarasti  
 Rakentamisen vuoden tilaisuuksia  
 Rakentamisen vuoden 1986 viesti  
 Rakentaminen 2000-raportti: Kasvun painopiste korjauspuolella  
 Asuntomessut ja elinkeinonäyttely Imatralla 18.7.—17.8.1986  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1985  
 Tilastoja

## 87

Elinolojen kohentaminen 70 vuotta, Raimo Markkanen  
 Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimintaan vuonna 1986, Tapio Koivula  
 Suomen asuntopoliittikka ennen sotia, Aarno Strömmer  
 Suomen asuntopoliittikka 1940- ja 1950-luvuilla, Erkki Nikkanen  
 Aktiivisen asuntopoliittikan vuosikymmenet, Teuvo Ijäs  
 En folkhögrelse bakom bostadsbyggnad, Levi Ulfvens  
 Asuntotoimen keskeisimmät lait ja niiden pääasiallinen sisältö, Jaana-Maarit Huuhka

Asuntohallituksen perustamisesta 20 vuotta  
 Auto, alko ja asunto, Matti Tausti  
 Vanhimmat rakennusyritykset ovat itseenäisyytemme ikäisiä, Raimo Markkanen  
 Tähdenvälejä vuosisadan varrelta, Raimo Markkanen  
 Asunto-olojen kehittämisohjelma vv. 1987—1991, Martti Lujanen  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1986  
 Asuntopäivillä  
 Aloitettujen arava-asuntojen määrä 1986



## Ilmoittajat

Helsingin Sato Oy  
Helsingin Säästöpankki  
Keski-Suomen Sato Oy  
Keskus-Sato Oy  
Osuuskunta Asuntomessut  
Osuuspankkien Keskusliitto  
Otto Wuorio Oy  
Salpa Oy  
Suomen Kiinteistöliitto r.y.

Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki  
Suomen Yhdyspankki Oy  
Suur-Helsingin Osuuspankki  
Tampereen Tasa Oy  
Valtakunnallinen  
vuokratalo-osuuskunta VVO  
Vuokra-asuntojen tuotanto ja  
rahoitus Oy Vatro  
YH-Rakennuttajat Oy

## Missä asuntopolitiikan uudistukset?

Vuosi 1987 oli rakentamisen kasvun aikaa. Erityisen voimakkaana vahvistui julkinen rakentaminen. Kokonaisuutena viime vuonna muutaman lähimenneen vuoden rakennusrytittämisen paineet hieman helpottuivat. Erityisesti tämä koski myymättömien uusien asuntojen aiheuttamaa räsitusta.

Kovin tuotantovauhti oli viime vuonnakin jälleen pääkaupunkiseudulla, jonka osalta ei voidakaan oikeastaan enää puhua kausi- tai boomi-alueisista huippujaksoista, vaan pysyvästi korkeammasta rakentamisen määrällisestä tasosta.

Se on tuonut mukaan kielteisiksi koettuja seuraamuksia, joista asuntojen hintojen nousu koskettaa asunnon-tarvitsijoita todella kipeästi.

Uudistuotanto ei ollut viime vuonna riittävässä voimissaan taannoisen eräänlaisen suvantokauden jälkeen. Kun rahoitusmarkkinat kevenivät ja kun väestön muuttoliike on parina vuonna jälleen kasvanut maan metropolialueen suuntaan, seurasi eräänlainen ylikysynnän tila.

Nähtäväksi jää, mitä sille kyetään tekemään valtiovallan jo päättämällä ratkaisulla, joilla pyritään leikkaamaan muulta kuin asuntotuotannolta osa siivistä pääkaupunkiseudulla.

Asuntotuotannon vauhdittaminen on keskeinen tarkoitus. Mutta nimenomaan kohtuuhintaisen, jollaiseksi sentään aravarakentaminen edelleenkin mielletään, hyväksi eivät tehdyt ratkaisut pure.

Taustalla on muiden muassa edullisemmän tonttimaan puute. Ja taustalla on kuntien vähäinen rooli tässä asiassa. Valtion asuntoviranomaisilta olisi jo aikoja sitten odottanut esityksiä ja päättäjiltä ratkaisuja asuntorakentamiseen hankinnan tukemiseksi.

Tarvitaan nopeita uudistuksia. Niitä tarvitaan myös aravarahoituksen järjestelmän uudistamiseksi, jossa ennen kaikkea etukäteissäätäminen voidaan jo jättää unholaan, mutta jossa omistusravien hankinnan tukemista olisi nykyisestäään lisättävä; omistusasumisen asemaa on tietoisesti heikennetty valtion lainoittaman vuokra-asumismuodon hyväksi.

Se ei liene kokonaisuuden, kansantalouden, edun mukaista. Paineet vuokra-asuntopuolella kärjistyvät osin juuri siksi, että omistusravien hankinnan vaikeuksia ei ole kevennetty.

Tukemalla riittävästi omistusasumista helpotetaan samalla myös vuokra-asuntotilannetta.

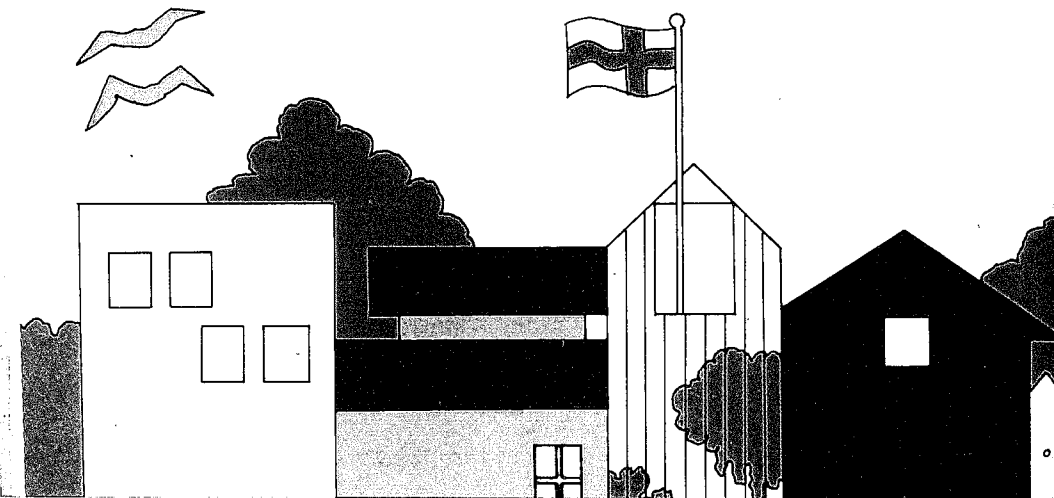
Raimo Markkanen



Asuntomessut Turussa  
15.7.-14.8.1988

# IKIKESÄÄ ETSIMÄSSÄ

Vuoden 1988 valtakunnalliset asuntomessut järjestetään Turussa, rikkaan luonnon ja meren tuntumassa. Erityisteemana ovat talvikaupungit, lämpimissä, katetuissa yhteisissä tiloissa kesä jatkuu läpi vuoden. Mukana on myös pehmeitä elämisen ratkaisuja vanhuksille, saneerausta, ja tietysti asumisen uusimmat ideat.



## Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimintaan vuonna 1987

puheenjohtaja  
Asuntoliitto  
Tapio Koivula

Asuntopoliittikka on ollut eräs tärkeimmistä suomalaisen yhteiskunnan kehittämisen osa-alueista. Siinä saavutetut tulokset ovat varmasti kansainvälistä huippuluokkaa. Muutos agraariyhteiskunnasta teollisuus- ja palveluyhteiskunnaksi olisi varmasti ollut paljon vaikeampaa, jos asumisen tärkeyttä ja siihen liittyvien panostusten merkitystä osana kansantalouttamme olisi aliarvioitu yhteiskunnallisessa päätöksentekoprosessissa. Uskon siihen, että asuntopoliittikka ja tässä yhteydessä nimeämättä jäivät monet asuntopoliittikan vaikuttajat ovat olleet tärkeitä tekijöitä itsenäistä Suomea rakennettaessa.

Asuntopoliittikka on yhä edelleen tärkeä osa yhteiselomme laadun parantamisessa. Perustellusti voidaan kuitenkin väittää, että asuntopoliittikka ja kansalaisten asumiseen liittyvät kysymykset eivät ole koko kansakuntaa ajatellen, elämisen tasoa mittapuuna käyttäen, enää tärkeysjärjestyksessä niin korkealla kuin jokin aika sitten. Asuntopoliittista keskustelua silti yhä edelleen tarvitaan. Siinä on vain pureuduttava todellisiin kysymyksiin ja niihinkin ilman tunnetta tosiasioihin pitäytyen.

Lähtökohtana tälle keskustelulle täytyy edelleenkin olla se, ettei asuntopoliittikka voi olla erillinen osa talous- ja yhteiskuntapoliittikkaa. Suomen Asuntoliiton toiminta vuonna 1987 on

perustunut, kuten aikaisempinakin vuosina, juuri tähän lähtökohtaan. Perinteinen Valtakunnallinen asuntopäivä, jonka Asuntoliitto yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen ja Asuntomessujen kanssa järjesti 3.2.1987 Finlandia-talolla, pyrki ennen kevään eduskuntavaaleja saamaan asuntopoliittikasta viime kädessä vastaavat poliittiset puolueet eräänlaiseen vaalikeskusteluun siitä, mitä kansalle on asumiseen liittyvissä asioissa luvattu ja mitä sitten on toteutettu. Yhdeksännen kerran järjestetty valtakunnallinen asuntopäivä keräsi näitä vastauksia kuulemaan 253 osanottajaa. Eri puolueiden edustajista koostuneen paneelin puheenjohtajana toimi pääsihteeri, valtiotieteen tohtori Riitta Auvinen.

Asuntopäivän toisen puoliskon paneelikeskustelun aihe oli ”Sanoista tekoihin”. Siinä asuntorakentamisen eri näkökulmia edustivat vuorineuvos *Eero Piipari* Rakennuskunta Hakasta, toimitusjohtaja *Jukka Peltola* Keskus-Sato Oy:stä, pääjohtaja *Matti Ali-Melkkilä* Skopista, toimitusjohtaja *Jussi-Pekka Alanen* Kaupunkiliitosta ja ylijohtaja *Teuvo Ijäs* Asuntohallituksesta. Puheenjohtajana toimi Asuntoliiton hallituksen puheenjohtaja.

Perinteisiä keskustelutilaisuuksia järjestettiin toimintavuoden aikana kaksi. Kevään keskustelutilaisuus järjestettiin 24.3. Asuntoliiton vuosikokouksen yh-

teydessä. Aiheena oli "Asuntorahoitus ja rahamarkkinoiden muutokset". Alustuksen piti Suomen Pankin johtaja, kauppatieteen tohtori *Sirkka Hämäläinen*, jonka esitykseen sisältyvien viitteiden mukaisesti Suomen Pankki vuoden 1987 loppupuolella ryhtyi vapautamaan myöskin asuntorahoitusta aikaisemmista sidonnaisuuksistaan.

Toinen keskustelutilaisuus järjestettiin Tampereella 23.11. Alustuksen aiheena oli "Kaupalliset keskuksat ja asuminen". Tilaisuuden alustajana toimi toimitusjohtaja *Matti Mare* Keskustakehitys Oy:stä.

Asumisen, työpaikkojen ja palvelujen tasapainoinen rakentaminen ja sijoittuminen erityisesti pääkaupunkiseudulla nousi toimintavuoden aikana valtakunnallisen tason keskusteluky-symykseksi. Kohtuuhintaisten omistus-

ja vuokra-asuntojen puute pääkaupunkiseudulla on muodostunut vaikeasti ratkaistavaksi yhteiskuntapoliittiseksi ongelmaksi, jota ei voida yksinomaan ratkaista pääkaupunkiseudun kasvua rajoittamalla, vaan jossa on myöskin tehtävä jotakin konkreettista asuntopulan helpottamiseksi. Eräänä ratkaisuna on nähty kohtuuhintaisten asuntojen aluetuotanto. Tällaisen tuotannon järjestämiseksi ja resurssien koordinoimiseksi kuntien, rakennuttajien ja suunnitteluyritysten kanssa perustettiin vuoden loppupuolella Suomen Asuntoliiton, Asuntoreformiyhdistyksen ja eräiden valtakunnallisten rakennuttajayhteisöjen toimesta Helsingin Seudun Asunto-osuuskunta, jonka toiminta pyritään saamaan hyvään vauhtiin jo vuoden 1988 aikana.

**Pikapankki-automaattimme  
palvelevat Sinua nyt  
7 päivää viikossa  
24 tuntia vuorokaudessa.**



*Helsingin Säästöpankki*

## Asuntojen rahoitusnäkymät

Pankinjohtaja  
Lauri Suomela

Me kaikki tiedämme, että teollisuuden piirissä on viime vuosina ja edelleenkin tapahtunut suuria rakennemuutoksia. Sen sijaan ehkä ei ole niinkään selvästi havaittu, että myös rahamarkkinoiden puolella on tapahtunut aivan oleellisia muutoksia, jotka vaikuttavat ennen kaikkea yritysmallmaan, mutta myös esimerkiksi yksityisiin asuntoluottoihin.

Pitkään jatkuneesta tiukasta rahan-talouden säännöstelyjärjestelmästä on siirrytty markkinakeskeiseen järjestelmään ja sitä tietä maamme rahamarkkinat ovat kokeneet viime vuosina perusteellisen rakennemuutoksen, joka jatkuu edelleen. Muutoksen syvyyttä kuvaa ehkä selvimmin se, että pankkien markkinahintaisen ottolainauksen eli markkinarahamäärän kehitys on ollut rajua. Vuoden 1980 lopussa markkinarahavolyymi oli noin 1 mrd. markkaa, kun se nyt on jo noin 60 mrd. markkaa.

Toisin sanoen säännösteltyjen markkinoiden rinnalle ovat nousseet markkinahintaiset rahamarkkinat. Korkohakusta rahaa on paljon liikkeellä. Se on puolestaan johtanut pankkien sekä otto- että antolainauksen korkojen nousuun ja samanaikaisesti inflaatiovauhdin hidastuessa myös reaalikorkojen nousuun. Lyhytaikaisen rahoituksen reaaliset eli todelliset kustannukset ovat tällä hetkellä keskimäärin 7 prosenttia.

### Korko määräytyy kilpailun mukaan

Suomen Pankin johdolla tapahtunut rahamarkkinoiden vapautuminen näkyy mm. siinä, että keskikorkosäännöstely on poistunut antolainauksesta. Pankit voivat siis vapaasti määrätä suuresta osasta luotonantoon ja koron suuruuden määrittelee kilpailutilanne. Aikaisemmin keskuspankki sää-teli rahamarkkinoita määrällisin rajoituksin. Näiden määrärajojen ylittämisestä aiheutui pankeille huomattavia sakkokorkoja. Tänä päivänä rahaa on saatavissa eri tavoin riittävästi, hinta vain vaihtelee.

Samanaikaisesti Suomen Pankki on sallinut ulkomaisen luotonoton yrityksille. Tämäkin on suuri muutos entiseen verrattuna. Tätä kautta pääomaa on saattanut tulla Suomeen arviolta 10—12 mrd. markkaa, mutta vanhojen luottojen konvertoinnin (edullisemmaksi muuttamisen) huomioonottaen pitkäaikaisen pääoman nettotuonti on ehkä 6 mrd:in luokkaa. (VVM:n arvio)

Samanaikaisesti näiden rahamarkkinoiden vapautumisen myötä liikkeelle on tullut pankkien kehittämiä uusia luottoinstrumentteja. Puhutaan viitekoroista ja viitekorkolainoista. Tällä tarkoitetaan sitä, että keskuspankki noteeraa päivittäin viitekoron, joka on viiden suurimman pankin sijoitustodistusten ostonoteerausten keskiarvo, ns. helibor-korko. Helibor-korot lasketaan

Suomen Pankissa kaikkina pankkipäivinä kello 13 mainittujen pankkien ilmoittamien sijoitustodistusten ostonteurausten perusteella. Helibor-korot julkaistaan eri pituisille ajanjaksoille, jotka ovat 1, 2, 3, 6, 9 ja 12 kuukautta. Tämä luo pohjan käytettäessä viitekorkolainoja, joissa korko ei ole kiinteä, vaan korko tarkistetaan (näkyvä lehdistössä) esim. kolmen kuukauden välein. Julkaistava viitekorko siis antaa selvän informaation siitä, mihin suuntaan antolainauskorot ovat kotimaassa menossa ja samalla se suo mahdollisuuden määrääjain koron tarkistukseen suuntaan tai toiseen.

### Asuntolainat viitekorkoihin

No, mitä tällä on sitten tekemistä asuntolainojen ehtojen kanssa? Eivätkö asuntolainat ole kiinteäkorkoisia? Suomen Pankin viime lokakuussa antamien uusien ohjeiden mukaisesti pankit voivat vuoden 1988 alusta lukien käyttää *uusien* asuntolainojen viitekorkona markkinarahakorkoja. Ts. tämän vuoden alusta asuntoluotot voidaan sitoa 3 tai 5 vuoden viitekorkoihin. Nämä lasketaan markkinoilla noteerattavista joukkovelkakirjalainoista. Laskelmat tekee ja julkaisee keskuspankki. Jos asuntolainojen viitekorkona käytetään kolmen tai viiden vuoden markkinakorkoa, tarkistetaan lainakorko vastaavin aikavälein.

Voidaan sanoa, että uudet ohjeet parantavat pankkien mahdollisuuksia kehittää uusia nykyistä pitkäaikaisempia asuntoluottoja. Näin pankit varmasti tulevatkin tekemään ja myös asuntolainoissa tullaan siirtymään enenevässä määrin kiinteästä korosta muuttuvaan korkoon ja samalla pitkäaikaisempiin lainoihin. Samalla asuntorahotuksen pääkuvio muuttuu.

Varainhankintalähteenä pienikorkoiset verovapaat talletukset menettävät

suhteellista merkitystään ja pankit hankkivat rahoitukseen pitkää pääomaa markkinoilta esim. laskemalla liikkeeseen 5 vuoden joukkovelkakirjalainoja. Uusien asuntolainojen korkona tulee siis olemaan markkinakorko, sikäli kun on kysymyksessä muu kuin aravatuotanto tai ASP-säännösten edellyttämät luotot. Asiakkuuden hyvyys ja etukäteissäätännän määrä sitten vaikuttavat korkomarginaalin määrään asiakkaan hyväksi. Keskuspankin ohjeissa todetaan samalla, että ASP-lainoja lukuunottamatta etukäteissäätännästä voimassa olleista ohjeista voidaan tarvittaessa luopua. Jo nyt voidaan havaita, että kytkentä Suomen Pankin julkaisemiin viitekorkoihin on alkanut ja vastaavasti laina-ajaksi luopuaan jo 30 vuotta.

### Näin markkinat muutuivat

Luettelomaisesti rahamarkkinamuutokset voitaisiin tiivistää esim. seuraavasti:

- markkinahintaisen rahoituksen kasvu
- ulkomaisen rahoituksen käyttö
- rahapolitiikan uudistuminen
- korkea reaalkorko
- viitekorkojen käyttöönotto
- markkinarahajälkimarkkinat

Näin kauan on täytynyt käyttää palstatilaa viimeaikaisten rahamarkkinatapahtumien selvittelyyn. Mitä sillä sitten on merkitystä yksityisen ihmisen asunnon rahoitukseen tai vuokra-asuntotuotantoon ja vuokra-asuntojen riittävyteen? On sillä. Elämme voimakaitten muutosten aikaa, jossa vanhat käsitteet ja käsitykset ovat muuttumassa. Muutos näkyy ja hämmentääkin.

Päivälehdistä näemme, että pankit tarjoavat omistusasunnon ostoa tai vaihtoa suunnitteleville 8—30 vuoden lainoja ilman ennakkosäästämistäkin joko kiinteällä korolla tai viiden vuo-

den välein tarkistettavilla koroilla. Korko vaihtelee 10,5—13 %:n välillä. (Asuntolainoitetuilla kohteilla ja ns. ASP-kohteilla on omat korkosäännöksensä. ASP = lainoilla korko on vuoden 1988 alusta 8,5 %, josta valtion korkotuki on 5 % 6 vuoden ajan.) Luottoa voi saada, jos vakuus vain riittää, vaikka koko asunnon hinnan määrän.

Lyhennyksistä vapaita vuosia myönnetään tai vaikkapa niinkin, että luottoa ei tarvitse lyhentää ollenkaan, vaan se maksetaan kerralla pois laina-ajan päätyttyä. Lainaa siis saa, mutta korko vaihtelee lainaehtojen myötä. Lainan ottajan on itsensä kyettävä arvioimaan se, mihin hänen maksukykynsä riittää. Muuten voi äärimmäisessä tapauksessa käydä niin, että lainaajan ottaessa luoton, jota ei tarvitse ollenkaan laina-aihana lyhentää, hän huomaakin laina-ajan päätyttyä ja luoton eräännyttyä kerralla maksettavaksi olleensakin itse asiassa vain vuokralaisen asemassa tosi kovalla vuokralalla.

Toki täytyy kuitenkin rahan kauppiailta voida edellyttää sellaista moraalila, että asiakasta ei ehdoin tahdoin johdateta sellaiseen korkoloukkoon, josta tämä ei pääse pois. Tämän vuoden alusta voimaan tulleet uudistukset huomioon ottaen näyttäisi kuitenkin siltä, että omistusasunnon hankkijan mahdollisuudet ovat hyvät ja uudet luottoehdot mahdollistavat meillekin pitkät, korkojaksoihin sidotut jakson puitteisissa kiinteäkorkoisissa lainat. Matkan varrella on tosin jo ehditty ottaa kantaa siihenkin ketä nämä uudet asuntoluottomahdollisuudet hyödyttävät tai kenen kohtaloksi ne toisaalta koituvat. Laskelmia on tehty kaikennäköisiä. Ehkä on kuitenkin monasti unohdettu se, että nyt ei asunnon saanti ole luotonsaannista kiinni, inflaation — vaikka matalankin — vaikutus on huomioitava, matalampaan korkoon liittyvä

etukäteissäätäminen, vaikka oman pääoman osuus onkin suositeltavaa ja tervettä, on sekä laina-ajassa, että korossa otettava huomioon ja tietysti verotuksessa korkojen vähennysoikeus merkitsee sekin laskelmissa paljon. Myös on huomioitava se, että esim. 5 vuoden jälkeen on tilaisuus katsoa ja arvioida ehtoja uudelleen.

Toisin sanoen asiaa on puntaroitava monipuolisesti. Jos puntaroinnin tulos on negatiivinen, on suunnitelmat suunnattava valtion osalainoittamaan asuntotuotantoon eli ns. Arava-tuotantoon. Joko omistusasuntoon tai vuokra-asuntoon.

No, onko tällaisia asuntoja sitten vastaisuudessa saatavissa näiden uusien tuulien puhalttaessa?

### Arava kiinnostaa edelleenkin

Mitä ensinnäkin arava-omistusasuntoihin tulee, niin on todettava, että niihin on edelleen ollut kysyntää tarjontaa enemmän. Pankit ovat olleet halukkaita rahoittamaan näitä kohteita asiakkailleen.

Jos kohteita ei ole ollut riittävästi kysyntään nähden, niin se ei ainakaan ole ollut pankkien syy. Kohteiden toteuttamatta jääminen vuodesta toiseen on tietysti vienyt asunnontarvitsijoilta uskon asunnon saamiseen ja kun nykyiset rahoitusmahdollisuudet tarjoavat välittömän asunnon saamisen mahdollisuuden, niin on luultavaa, että nykyisessä markkinatilanteessa asunnontarvitsija ei jää odottelemaan arava-omistusasunnon saantia.

Samaan suuntaan vaikuttaa se, että rahalaitokset eivät ole tyytyväisiä pitkäaikaisten lainojen korkoon ja katsovat, että jos tämä tuotantomuoto tarvitsee korkosubventointia, niin se tulee valtion antaa korkotukena niille, jotka sitä tarvitsevat. Kun ASP-järjestelmä

osaltaan turvaa varsin hyvin ensiasunnon saajan lainansaantimahdollisuu-  
det, niin tuntuu siltä, että uusien tuu-  
lien pitäisi mieluummin puhalttaa asun-  
tohallituksesta päin.

Vuokra-asuntotuotanto on jo pit-  
kään rahoituksellisesti hoidettu asun-  
tohallituksen, kuntien ja rahoituslaitos-  
ten yhteistyöllä. 70-luvun asuntotilan-  
teen pohjalta luotua lakisääteistä neu-  
vottelujärjestelmää, joka on toiminut  
asuntohallituksen johdolla, on ruvettu  
pitämään nykyoloissa vanhentuneena.  
Vuokra-asuntotuotantoon tarvitaan  
pankkirahoitusta ns. ensisijaislainoina.  
Nykyisin pankkien antamien ensisijais-  
lainojen korko on 8—8,5 % Korko-  
säännöstely siis jatkuu aravatuotan-  
nossa. Kun pankkien luotonannon  
keskikorko on nykyisin n. 10,5 % näyt-  
tää selvältä, että ensisijaislainoitus näil-  
lä ehdoin vaikeutuu.

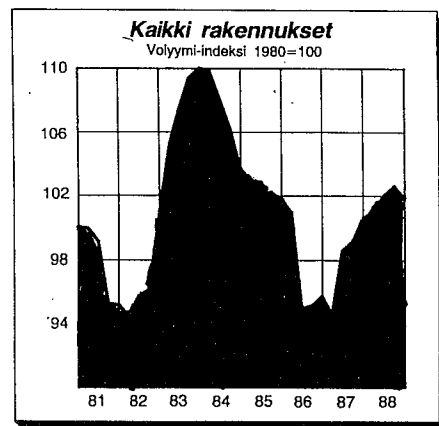
Asiaa ei tee helpommaksi sekään,  
että valtio on jo pitkään pyrkinyt ly-  
hentämään valtion itsensä näihin koh-  
teisiin myöntämien lainojen laina-aiko-  
ja ja samalla vaatinut ensisijaislainojen  
laina-aikojen pidentämistä. Ei siis ole  
ihme, että asuntohallitus on pääjohta-  
jansa suulla todennut, että muutokset  
vapaarahoitteisten asuntojen lainoituk-  
sessa nostavat esille myös valtion tuki-  
toimien kehittämistarpeen.

”Kovan rahan asuntolainojen piden-  
tyminen edellyttää, että myös lainoit-  
tamien asuntojen laina-ajat pidenty-  
vät”.

Toivottavasti tämä tarkoittaa myös  
valtion antamien laina-aikojen huo-  
mattavaa pidentymistä, sillä asumis-  
menojen pitämiseksi kohtuullisena on  
pääjohtajan mielestä harkittava myös  
aravalainaosuuden korottamista. Sa-  
moin sitä, että valtion lainasta suoritet-  
tavat maksut tapahtuisivat vain siinä  
määrin kuin niitä pystytään suoritta-  
maan tietyn vuokratason sallimissa  
puitteissa.

Kun tähän lisätään vielä se, että vas-  
taisuudessa valtion lainaa voitaisiin an-  
taa uudisrakentamisen lisäksi tontin  
hankintaan, vanhan asunnon ostami-  
seen, asuinympäristön parantamiseen  
ja suunnittelukustannuksiin, niin voi-  
daan todeta, että ehkäpä uudet tuulet  
alkavat tälläkin saralla puhallella ja  
turvaavat tämän tuotantoaaran. Sem-  
minkin, kun maan hallitus on lähtenyt  
siitä, että aravavuokra-asuntoja pyri-  
tään rakentamaan tänä vuonna 12.000  
eli viime vuosia enemmän ja että vuok-  
ra-asuntosijoitukselle pyritään saa-  
maan 4 %:n reaalityttö.

Lopuksi on syytä muistaa, että  
asuntorakentamiseen käytetään maas-  
samme vuosittain n. 21 mrd. markkaa  
ja siitä 17 mrd. markkaa uusien asun-  
tojen rakentamiseen. Ei ole puhe vä-  
häisistä pääomista. Kaikki tämä on  
syytä muistaa myös verouudistuksen  
yksityiskohtia pohdittaessa. Ei liioin  
ole syytä unohtaa naapurimaamme  
Ruotsin entisestä kokonaan poikkeaa-  
vaa rahoitusmallia: pitkät laina-ajat ja  
markkinakorko.



Rakentaminen jatkuu vilkkaana ainakin ensi  
syksyyn, ennustaa Rakennus-Suomen suhdanne-  
raati. Piirroksessa volyyymi-indeksissä 1981 mer-  
kitään pisteluvulla 100. Kuluva vuosi olisi ko-  
konaistilanteen kannalta viime vuotta vilk-  
kaampi, asuntotuotanto pysyy ennusteen mu-  
kaan aiempia vuosia matalammalla tasolla.

## Helsingin seudun rakennusmaakysymys

varatuomari  
Kalevi Sassi

Helsingin seudun rakennusmaakysy-  
mys erityisesti asuntorakentamisen tar-  
peen kannalta tarkasteltuna näyttää  
siirtyneen tuon kysymyksen oleellisesta  
ytimestä julkiseksi pallottelu-sanai-  
luksi, jossa oma vastuu asiassa pyri-  
tään siirtämään toisten hartioille. Vaik-  
ka miehet vaihtuvat pallottelu asialla  
jatkuu.

Helsingin seudulla asuu n. 1.000.000  
asukasta. Asumisen tilaväljyys Helsin-  
gin seudulla on tällä hetkellä 37  
m<sup>2</sup>/asukas. Enemmän tai vähemmän  
virallisesti asetettu asumisen tilaväl-  
jyystavoite/ asukas on 50 m<sup>2</sup> vuoteen  
2010 mennessä. Ruotsissa ollaan jo  
saavutettu 55 m<sup>2</sup>/asukas väljyystaso.  
Helsingin seudulle muuttaneen lähiseu-  
raavan kahdenkymmenen vuoden ai-  
kana ainakin 50.000 asukasta.

Jos haluamme saavuttaa em. tilaväl-  
jyystavoitteen 50 m<sup>2</sup>/asukas, tulisi  
Helsingin seudulla rakentaa 1.050.000  
asukasta. 50 m<sup>2</sup> = 17.500.000 m<sup>2</sup> vuo-  
teen 2010 mennessä. Tuo 17.600.000  
m<sup>2</sup> uutta asuntoalaa on sama kuin  
Helsingin kaupungin nykyinen asun-  
tokanta.

Onko Helsingin seutu valmistautu-  
nut suoriutumaan tuosta asuntora-  
kennustehtävästä? Ovatko Helsingin  
seudun kaupungit varautuneet erilai-  
sissa suunnitelmissaan hankkimaan tar-  
vittavan asunto-ym. rakennusmaan tä-

hän tarkoitukseen? Mitä Helsingin  
seudun yleiskaava kertoo tuon asunto-  
rakentamisen tarpeen tonttimaista?  
Miten asuntorakentamisen edellytyk-  
sistä vastaava ympäristöministeriö ko  
ministeriön edustajat ovat valmistau-  
tuneet tuohon tehtävään?

Kustaa Vaasa ratkaisi aikoinaan  
Suomeen perustamiensa kaupunkien  
maakysymyksen osoittamalla riittävän  
määrän lahjoitusmaita kaupukien ra-  
kentamiskäyttöön. Näistä ajoista yh-  
teiskunnan, valtiovallan ja kuntien,  
selkeä päämäärätietoinen ote ratkaista  
kaupunkien rakennusmaan tarpeen  
ongelmat on heikentynyt ja hämärty-  
nyt. Lahjoitusmaamenettely ei ole  
enää tietenkään käyttökelpoinen. Mut-  
ta mikä tai kuka estää kuntia harjoit-  
tamasta aktiivista tarpeellisten raken-  
nusmaiden hankintapolitiikkaa? Kaa-  
voitusmonopoli kuuluu kunnille. Tuon  
monopolin haltijana kunnalla on erin-  
omainen asema ehkäpä jopa velvoitus  
harjoittaa aktiivista maanhankintapo-  
litiikkaa kunnan ja kuntalaisten par-  
haaksi.

### Vain rakentajat ottivat vastuun

Valtiovalta heräsi liian myöhään huo-  
maamaan vastuunsa kaupungistumi-  
sen aiheuttaman maan sisäisen muut-

toliikkeen suuntautuessa kaupunkiin 1960- ja 1970-luvuilla. Valtiovalta ja muuttoliikkeiden kohteeksi joutu- neet kunnat eivät olleet valmistautu- neet ottamaan vastaan väestön muut- tovirtoja. Vain muutamalla kaupungil- la ehkä Kustaa Vaasan ajoilta oli osoittaa tarvittava tonttimaa synty- neen asuntorakentamisen tarpeisiin. Asuntojen tuottajat, kunnat ja pankit ajautuivat tässä pakottavassa tarveti- lanteessa ns. aluerakentamissopimuk- siin. Asuntojen tuottajat ostivat tarvit- tavat saatavilla olevat rakennusmaiksi sopivat alueet, pankit rahoittivat maan hankinnan ja kunnat kaavoittivat näin hankitut rakennusmaat.

Valtiovalta seurasi tätä kehitystä varsin pitkään sen vain hyväksyen, mutta mitenkään auttamatta tämän kipeän ja ehdottoman tarpeellisen ky- symyksen ratkaisussa. Voitaneen liioit- telematta todeta, että aluerakennus- sopimusten tuottamat asunnot olivat pääasiallinen ratkaisu 1960- ja 1970- lukujen asuntorakentamisen tarpee- seen, jonka väestön muuttoliike kau- punkeihin aiheutti. Tämän asuntora- kentamisen tuloksia, asumalähiöitä, voidaan nyt jälkikäteen tietenkin ark- kitehtonis-esteettisin perustein aiheelli- sestikin arvostella ja on varsin reip- paasti arvosteltukin, mutta samalla on kysyttävä olisiko tuolloin ollut muuta vaihtoehtoa käsillä tai käytettävissä samaan tulokseen pääsemiseksi. Kos- ka valtiovallan ja kuntien suunnitel- mallinen valmius tuon muuttoliikeon- gelman ratkaisemiseen oli lähes olema- ton, muuta tyydyttävään ratkaisuun johtavaa vaihtoehtoa ei ollut kuin — aluerakentamissopimukset.

**Tarvitaan 10 000 ha lisää**

Helsingin seudun kaupunkien on vuo- teen 2010 mennessä rakennettava em.

17.500.000 m<sup>2</sup> asuntoja = Helsingin kaupungin asuntokanta tänään. Tuon asuntorakentamistehtävän tarvitse- masta tonttimaasta on tietty osa han- kittuna, osa rakentajien hallinnassa ja osa, liian pieni osa, seudun kaupun- kien omistuksessa ja hallinnassa. Va- rovaisestikin arvioiden kaavoittama- tonta rakennusmaata olisi edessä ole- vaa asuntojen rakentamistehtävää var- ten hankittava lisää n. 10.000 ha jo täl- lä seudulla nyt olevan väestön tarpeita palvelemaan. Minkä viranomaisen tehtävänä olisi ottaa johtovastuu tuon maanhankintatehtävän läpiviemisestä? Niin ympäristöministeriö kuin Helsingin seudun kaupungitkin näyttävät odottavan, että joku taho ottaisi joh- don ja aloitteen asiassa.

Aina lienee paikallaan esittää, vaika- kapa retorinen kysymys kenelle kuuluu ensisijainen vastuu Helsingin seu- dun asuntorakennusmaan tarvetta vastaavasta hankinnasta? Yhteinen synti- pukkanäkö on löydetty. Kaikki näyttävät syyttävän rakentajia Helsingin seudun asuntotonttitilanteen epäkohdista kuin vastuu asuntorakennusmaan tarvetta vastaavasta hankinnasta kuuluisi ilman muuta vain rakentajille. Rakenta- jat joutuvat hankkimaan asuntora- kennusmaata työllistäkseen yrityksen- sä sekä pitääkseen työntekijänsä työs- sä ja leivässä. Yhteiskunnan, valtiovallan ja kuntien tehtävänä on huolehtia ensisijaisesti asuntorakennusmaan ky- syntää tyydyttävästä hankinnasta ja tarjonnasta — aktiivisesta tonttipoli- tiikasta. Yhteiskunnan ohjailemaa tont- tipolitiikkaa voidaan tuskin nimittää aktiiviseksi?

**Olisiko vihdoin julkisen vallan vuoro?**

Mitä valtiovallalta ja kunnat ovat omalta osaltaan tehneet Helsingin seudun

asuntorakennusmaan saannin turvaa- miseksi? Vaikutelmaksi on jäänyt, että valtiovallan ko. asiasta vastuussa ole- vat viralliset edustajat ovat vain tyyty- neet arvostelemaan rakentajia liian korkeista tonttien hinnoista. Jos rakentajilla katsotaan olevan ensisijai- nen vastuu rakennusmaiden tarvetta tyydyttävästä hankinnasta, se tulisi niille selvin säännöksiin asettaa. Silloin olisi myös arvostelun peruste olemas- sa. Valtiovalta ja kunnat, joille tuo tehtävä olemassaolevien säännösten puitteissa tosiasiallisesti kuuluu, ovat tyytyneet vain arvostelijan rooliin. Vi- ranomaisten tällainen menettely on vastuun pakoilua oman tehtävän suo- rittamisesta.

Helsingin seudun kaupunkien ra- kennusmaan tarve- ja hankintaohjel-

ma odottaa ratkaisuaan. Vastuun pal- lottelu ei ole ratkaisu. Valtion ja kun- tien tulisi yhdessä ensin määritellä edessä olevan maanhankintatehtävän suuruus. Kooltaan määrittelemätön tehtävä tuntuu aina epämääräisen suu- relta ja ylivoimaiselta suorittaa. Selkeä tehtäväasettelu helpottaa kysymyksen järkevää lähestymistä ja tarkoitukseen sopivien toimenpiteiden valintaa. Kai- ken saattaminen kysymyksen- ja arvostelun alaiseksi ei poista asian arvostelijan vastuuta eikä edistä asian ratkaisua — päinvastoin.

Helsingin seudun kaupunkien asun- torakennusmaan hankintakysymys ei ratkea yksipuolisella rakentajien syyt- telyllä. Poliittisten päättäjien on miel- lettävä tuon tehtävän ratkaisemisen välttämättömyys — väistämättömyys.

## **Ammattirakennuttajan palveluja kuntainliitoille kunnille yrityksille ja yhteisöille**



# Asumisen suosituimmuusasemaa parannettava

Toimitusjohtaja  
Helsingin Sato Oy  
C G Fogelberg

## Reaalinen tulotason kasvu

Suomalaisten kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet valtiovarainministeriön taloudellisten kat-  
sausten mukaan viime vuosina reaalisti keskimäärin kolme prosenttia  
vuodessa. Mitään esteitä vastaavalle  
kasvulle tulevinakin vuosina ei ole näh-  
tävissä.

Käytettävissä olevien tulojen lisäys  
on kuitenkin suuntautunut pääosin  
kansantalouttamme rasittavaan kulu-  
tuskysyntään. Ulkomaanmatkailu on  
kasvanut 35 prosentin vuosivauhdilla  
eli pitkälti yli miljardilla markalla vuosi-  
sittain, ulkomailta hankittujen asunto-  
jen kauppa on moninkertaistunut muu-  
tamassa vuodessa, uusien henkilöauto-  
jen kaupassa vuosi 1987 oli neljäs pe-  
rättäinen ennätysvuosi jne. Siitä huoli-  
matta, että tammi-lokakuun 1987  
kauppatase oli runsaat 3 miljardia  
markkaa ylijäämäinen, oli vaihtotase  
7,3 miljardia markkaa alijäämäinen  
samana aikana!

Asumisen tulojousto on yleensä  
1,1—1,4 kertaa ansiotulon lisäys. Viime  
vuosina ei Suomessa ole ylletty tälle  
tasolle. Toisin sanoen asumisen tulo-  
jousto on painettu tietoisesti alas käyt-  
tämällä asuntopolitiikkaa tulonjako- ja  
sosiaalipolitiikan välineenä em. kan-

santaloudellisista vaikutuksista välittä-  
mättä.

Asetelma on todella nurinkurinen,  
kun otetaan huomioon asumistason  
parantamiseen käytettävissä olevat  
mahdollisuudet, aktiiviväestön halu pa-  
rantaa omatoimisesti asumistasoaan  
sekä asuntotuotannon työllistämisvai-  
kutut varsinkin työvaltaisena teollisuuden  
alana.

Keskikokoisen asunnon työpanos  
on 3—4 työvuotta ja kotimaisuusaste  
yli 90 %. Tulokertymä yhteiskunnalle  
on yli 35 % asunnon hankinta-arvosta.

## Vaatimaton asumistaso

Kaksi miljoonaa suomalaista asuu ny-  
kyistä tavoitetasoa ahtaammin. Kun  
vertailu kohdistetaan muihin pohjois-  
maihin, on asumistasomme todella  
vaatimaton. Muissa pohjoismaissa oli  
vuonna 1985 henkilöä kohden käytössä  
keskimäärin 40 asuntoneliometriä, Suo-  
messä 28. Ero on noin 43 prosenttia.  
Säilyttäen vuoden 1985 neliömetrimää-  
räisen, 4.100.000 m<sup>2</sup>, uustuotantotason  
pääsisimme muiden pohjoismaiden asu-  
misväljyyden nykytasolle 1990-luvun  
lopussa. Asumistason parantamiseen  
on siis sekä suurta tarvetta että painei-  
ta.

## Passivoitumisilmiö ja kysynnän purkaukset

Asuntorakentamisen volyymin on "vi-  
rallisesti" ennustettu säilyvän 1980-lu-  
vun puolivälin tasolla aina 1990-luvun  
lopulle saakka. Asuntorakentamisen  
sisäisen jakauman on ennustettu muut-  
tuvan siten, että uustuotanto alenee  
50.000 asunnosta noin 35.000:een ensi  
vuosikymmenen lopussa. Perusparan-  
nuksen lisääntyminen täyttää uustuo-  
tannossa tapahtuvan supistumisen.

Ennuste on näyttänyt realistiselta  
muutaman viime vuoden kysyntäkäyt-  
täytymisen valossa. Vaimentunut ky-  
syntä on pyritty tietoisesti tulkitsemaan  
oireeksi asuntomarkkinoiden kyllästy-  
misestä. Henkilökohtaisesti olen pitä-  
nyt ilmiötä vallitsevien olosuhteiden  
synnyttämänä väliaikaisena passivoi-  
tumisenä, joka johtuu ensisijaisesti  
asumisen suosituimmuusaseman järjes-  
telmällisestä heikentämisestä 1970-lu-  
vun alkupuoliskolta lähtien.

Lokakuussa 1987 alkanut vilkas  
asuntokauppa onkin suora osoitus siitä  
paineesta, millä kysyntä purkautuu  
olosuhteiden muuttuessa asuntosekto-  
rille myönteisempään suuntaan.

Suomen Pankin asettamien asunto-  
luottojen ehtojen purkaminen loi mah-  
dollisuudet pitkäaikaisille ja jopa sata-  
prosenttisille asuntoluotoille. Kysyntää  
aktivoivat lisäksi pelko asuntoluottojen  
korkeiden verovähennysoikeuden lisä-  
leikkauksista ja pörssikurssien heilahte-  
lujen tuoma epävarmuus.

Asuntopolitiikasta päättävien olisi  
vihdoinkin tunnustettava aktiiviväes-  
tön tarpeet asumistason parantamiseen  
eikä rakennettava valtakunnan asun-  
topolitiikkaa lähes pelkästään margi-  
naaliryhmien tarpeita ajatellen.

Syksyn 1987 kysyntävyöry hinnan-  
nousuineen on suora seuraus kysyntää  
patoavasta asuntopolitiikasta.

Ainekset seuraavallekin kysynnän

paineallolle ovat kasassa. Valtioneu-  
voston lupaukset 19.000 arava-asun-  
non vuotuisesta tuotannosta 1980-lu-  
vun jälkipuoliskolla ei toteutune, kos-  
ka hallitus on päättänyt 12.000 vuokra-  
asunnon toteutuksen turvaamisesta.  
Muuhun kuin tähän vuokra-asuntuo-  
tantoon eivät aravalainat juuri riitä, sil-  
lä budjetin maksatusmäärärahassa on  
lähes miljardin markan vajuus koko  
tuotannon toteuttamiseksi. Supistumi-  
nen tulee koskemaan omistusasunto-  
tuotantoa siitä huolimatta, että useim-  
mat kunnat toivoisivat kohtuullista  
määrää omistusasuntoja, mitkä edellyt-  
tävät vähäisempää julkisten varojen  
määrää ja joiden hoito- ja ylläpitokus-  
tannukset ovat alhaisemmat eivätkä  
vaadi kuntien varoja.

Asuntokysynnän tasainen tyydyttä-  
minen takaa tasapainoisen asuntotuo-  
tannon ja vakaan hintakehityksen.

## Asumisen aseman pahimmat heikkennykset

Asumisen suosituimmuusasemaa on  
heikennetty tietoisesti. Kysyntää on  
leikattu.

Vuokratulojen valtion asuntolaina-  
aika oli vielä 1970-luvun alussa 45  
vuotta, korko enimmillään 3 % ja lai-  
nan lyhennys enimmillään 2,4 %. Nyt  
vastaavat luvut ovat 27 vuotta, 9,75 %  
ja 15 %.

Omistusaravalainojen osalta merkit-  
tävin muutos on enimmäiskorossa. Se  
oli 1970-luvun puolivälissä 3 %, nyt  
kahdeksantena lainavuotena jo 9,25 %  
ja kahdentenatoista 9,50 %.

Ei ole mikään ihme, että vuokra-  
asuntojen kysyntä painottuu pienasun-  
toihin ja uusien omistusasuntojen ky-  
syntä on laskussa. Viimeksi mainittuun  
vaikuttaa lisäksi korkojen verovähennys-  
oikeuden reaaliarvon aleneminen  
alle puoleen vuoden 1974 lähtötasosta.

# Uusin tapa sijoittaa helposti, tuottavasti ja turvallisesti.

Valitse SYP-sijoitusrahastoista itsellesi sopivin!

Sijoitusrahasto

**KASVU-SYP**

Sijoitusrahasto

**TUOTTO-SYP**

Sijoitusrahasto

**RISKI-SYP**

Sijoitusrahasto

**OPTIO-SYP**

Yksityiskohtaiset tiedot sijoitusrahastoista saat konttoristamme.

MAHDOLLISUUKSIEN AVAAJA



**YHDYSPANKKI**

Korkojen verovähennysoikeus on tarkistettava, jotta asuntojen nykyistä hintatasoa vastaavista pitkäaikaisista asuntolainoista saadaan niiden asuntopoliittinen ja kansantaloudellinen hyöty.

Valtion osalainoittaman tuotannon piiriin on lisäksi syntynyt oma vino-suuntaus, joka heijastuu vuokra-asuntojen ylikysyntänä ja omistusasuntoihin halukkaiden vähenemisenä. Virhe, joka luo, jos ei pysyvää, niin ainakin pitkäaikaisen vuokra-asuntopulan.

Aravatulorajat suosivat näet voimakkaasti vuokra-asumista. Niillä enimmäistuloilla, joilla on oikeutettu 60 %:n aravalainalla rahoitettuun vuokra-asuntoon, saa pääkaupunkiseudulla 40 %:n henkilökohtaisen aravalainan ja muualla vain 30 %:n lainan. Tuloilla, jotka oikeuttavat 50 %:n aravalainalla toteutettuun työsuhdeasuntoon, ei pääkaupunkiseudun ulkopuolella saa minkäänlaista aravalainaan HK-asuntoon.

Vuoden 1987 keskimääräisiä lainoitusarvoja käyttäen merkitsee tämä pääkaupunkiseudun ulkopuolella markkina 60 m<sup>2</sup>:n asunnossa seuraavaa:

- 8.100 mk kuukaudessa ansaitsevan perheen vuokra-asuntoon annetaan valtion asuntolainaa 2.700 mk/m<sup>2</sup> eli 162.000 mk,
- jos sama perhe ostaa vastaavan kokoisin HK-asunnon, saa se aravalainaa vain 1.230 mk/m<sup>2</sup> eli 74.000 mk,
- erotus on 88.000 mk. Lainoitusmuotojen ero on yli kaksinkertainen, koska lainamäärä vuokrataloissa lasketaan rakennuskustannuksista ja HK-rakennuksessa lainoitusarvosta.

Lisäksi vuokra-asunnon laina-aika on 9 vuotta pitempi ja korko alempi kolmannelta asumisvuodesta lukien. Omistusasuntojen vieroksuntaa kasvattaa myös niihin edelleen sisältyvät

myyntirajoitukset. — Omistusasuntojen tulorajat on tarkistettava vastaavalle tasolle vuokra-asuntoihin oikeuttavien tulorajojen kanssa.

Kun otetaan huomioon myös inflaation aleneminen, mikä sinänsä on hyvä asia, liki 20 %:sta muutamaan prosenttiin ja tämän vaikutus reaalikorkoon ja -kuoletuksiin, on asumisen asema heikentynyt ilmeisesti monin verroin tarkoitettua enemmän.

## ASP-järjestelmällä vahvuuksia ja heikkouksia

ASP-järjestelmän suosio lienee uusittujen ehtojen myötä taattu. Oma säästöosuus on alennettu 20 %:sta 15 %:iin asunnon velattomasta hinnasta. Laina-aika on pidentynyt 8—12 vuodesta 10—15 vuoteen. Säästännän aloittavien ikäraja on korotettu 35 vuodesta 39 vuoteen. Uusien ASP-säästäjien lainan korko kohosi 8 %:sta 8,5 %:iin, mikä on kohtuullinen tehty parannukset huomioon ottaen.

Siitä huolimatta, että ASP-tukeen oikeuttavat asuntojen enimmäishintarajat on pääkaupunkiseudulla korotettu 7.700 mk/m<sup>2</sup> uudet asunnot ja 7.500 mk/m<sup>2</sup> vanhat asunnot, löytyy uusia asuntoja alle 7.700 markan neliöhintaan käytännössä vain Hitas- ja arava-kohteista. Ongelmana on myös pienten ja pienehköjen asuntojen tarjonnan vähyys ASP-säästäjille. Esimerkiksi Helsingissä kaupungin oma asunnonhankintatoimisto kilpailee pienasuntomarkkinoilla ASP-säästäjien kanssa. Kaupungin olisikin aina tällaisen tilanteen vallitessa käytettävä ko. varat uustuotannon lisäämiseen.

Silloin, kun korkotukilainan ehtoja täyttäviä asuntoja ei ole riittävästi tarjolla ASP-säästäjille, on korkojen verovähennysoikeudella ratkaiseva merkitsee asunnonhankintakynnyksen ylitt-



tämisessä. Asuntolainojen määrät ovat korkeimmillaan nimenomaan ensimmäistä ja toista asuntoa hankittaessa. — Korkojen verovähennysoikeutta olisikin porrastettava nykyistä korkeammaksi paitsi lapsiperheiden osalta perheen koon mukaan myös yksinäisten henkilöiden ja lapsettomien pariskuntien osalta näiden hankkiessa ensiasuntoaan.

### Kaikkien asunto-ongelmat huomioon asuntopoliittisessa päätöksenteossa

Asuminen ei voi kehittyä sille kuuluvaan asemaan ja asunontarvitsijoiden haluamalle tasolle ilman merkittäviä parannuksia sen suosituimmuusasemas-

sa. Sekä valtiontalouden että kansantalouden kannalta on edullisinta niin lyhyellä kuin pitkälläkin tähtäyksellä avata portteja mahdollisimman runsaasti myös omatoimiselle asunnonhankinnalle.

Elämme taloudellisen rakennemuutoksen aikaa. Se merkitsee väistämättä muuttovirtoja uusille painopistealueille. Työvoimapula toisaalla ja työttömyys toisaalla eivät tasapainoitu rakentamatta riittävän runsaasti uusia asuntoja juuri sinne, missä niitä tarvitaan. Yhteiskunnan, yksilön ja elinkeinoelämän edut ovat yhteneväiset tällaisessa tilanteessa ja jokaisen osapuolen mahdollisimman voimakasta panosta tarvitaan tasapainoisen kehityksen onnistumiseksi.



## SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

- KIINTEISTÖALAN SUURIN JA VANHIN ETUJÄRJESTÖ
- 36 ALUEELLISTA KIINTEISTÖYHDISTYSTÄ
- 15 000 JÄSENKIINTEISTÖÄ

• OHJAA • NEUVOO • PALVELEE • VAIKUTTAA •  
• TUTKII • TIEDOTTAA • KOULUTTAA •  
Annankatu 24, 00100 Helsinki. puh. 90-641 331

## SUOMEN KIINTEISTÖ LEHTI

Tempelikatu 3-5. A, 00100 Helsinki  
Puhelimet: tilaajapalvelu vaihe (90) 441 133,  
ilmoituskonttori (90) 440 474, toimitus (90) 493 488

## Miten aravatuotannon rakennuskustannukset kuriin?

Diplomi-insinööri,  
osastopäällikkö  
Keskus-Sato Oy  
Jouko Kempainen

### Aravatuotanto kustannuskierteessä

Aravatuotannossa on 1980-luvulla siirrytty rationaalisesta massatuotannosta yksilöllisiin, moni- ja pienimuotoisiin ja hankekooltaan pieniin kohteisiin. Muuttuneen tuotannon mukana myös kustannustaso on muuttunut. Tämän hetken aravakustannustaso on reaalisti rakennuskustannusindeksin kehitykseen verrattuna n. 30 % korkeampi kuin vuonna 1980. Erityisen nopeaa kustannuskehitys on ollut vuosina 1986-87, jolloin reaalinousu on ollut pääkaupunkiseudulla n. 25-30 % ja muualla Suomessa n. 15 %.

Voimakkaan kustannusnousun pääsyylliset ovat suunnitelmien jatkuva kallistuminen erityisesti vuonna 1980-85 ja tarjoushintatason nousu erityisesti vuosina 1986-87.

Suunnitelmien kallistumista 80-luvulla ovat yleisten laatutavoitteiden ohella kiihdyttäneet uudet viranomaismääräykset, uudistuneet suunnitteluohjeet (A1) sekä huonontuneet tontit ja kalliit kaavat.

Pääkaupunkiseudun rakentaminen on tällä hetkellä urakkatarjoushintatason suhteen selvässä ylikäymistilassa, jolloin kohtuullisten tarjousten saanti on ollut erityisen vaikeaa. Etelä-Suo-

men korkea tarjoushintataso on myös heijastunut huolestuttavassa määrin muun Suomen tarjoushintoihin.

Liikkeelle lähtevän aravatuotannon keskimääräinen rakennuskustannustaso on vuoden vaihteessa 87/88 pääkaupunkiseudulla n. 5.800 mk/asm<sup>2</sup> ja muualla Suomessa n. 4.700 mk/asm<sup>2</sup>, lisäksi tulevat tonttikustannukset. Aravatulorajoissa olevan asunnonhankinnan kannalta arava-asuntojen hintataso alkaa ilman muita lisätukitoimenpiteitä olla jo äärirajoilla. Voimakas kustannuskehitys saattaa osaltaan aiheuttaa vuoden 1988 aikana suuriakin maksusmäärärahaongelmia. Aravatuotantoon budjettiesityksessä varattu 2,8 miljardia markkaa ei tule riittämään asetettujen tuotantotavoitteiden toteuttamiseksi, vaan vajaus eli lisäbudjettien tarve on arviolta n. 20-30 %.

### Kustannuksiin vaikuttaminen

Kustannuskehityksen kääntäminen laskuun ja kustannustason alentaminen jopa huomattavastikin on mahdollista, mutta siihen tarvitaan laajamittaisia eri osapuolien toimenpiteitä.

Seuraavassa tuon esille joitakin ajatuksia näistä rakennuskustannusten alentamismahdollisuuksista.

## Rakennuttajan vaikutusmahdollisuudet

### *Suunnittelutalous ja kustannus-suunnittelu*

Rakennuttajan tärkein vaikutuskanava rakennuskustannuksiin on suunnitelmien taloudellisuuden ohjaus. Kustannusohjauksen merkitys on yksilöllisen ja entistä laadukkaamman suunnittelun myötä jatkuvasti kasvanut.

Epätaloudellisilla suunnitteluratkaisuilla saatetaan aiheuttaa erittäin oleellisia lisäkustannuksia. Hankkeen ensimmäiset luonnossuunnitelmat ovat suunnitelmien taloudellisuuden suhteen lähes aina satunnaisia ja jokseenkin poikkeuksetta kehittämistä vaativia. Ammattitaitoisella kustannussuunnittelulla ja suunnitelmanohjauksella saavutettavat kustannussäästöt ovat olleet SATO-tuotannon normaali-kohteissa 5—10 % ja ”vaikeissa kohteissa” jopa 15—25 % rakennuskustannuksista.

Kustannusohjauksen tavoitteena on suunnitelman perusratkaisun kuntoon saattaminen, jolloin ohjaustoimenpiteillä ei oikein toteutettuna ole laatua huonontavaa vaikutusta. Laadun ja kustannusten mahdollisimman optimaalinen yhteensovittaminen onkin ehkä koko asunotus suunnittelun tärkein asia tällä hetkellä.

Kohteittain tapahtuva yksilöllinen ”räätälistuunnittelu” on osoittautunut usein kalliiksi vaihtoehdoksi. Tulisikin harkita laadukkaiden ja taloudellisten tyyppisuunnitelmien käytön laajentamismahdollisuuksia aravatuotannossa. Myös suunnittelu- ja rakennuttamispalkkiojärjestelmää tulisi kehittää siten, että se kannustaisi taloudelliseen lopputulokseen (esim. tavoitehintaurakkaa vastaavasti tavoitepalkkio).

### Rakennuttamismuodot

80-luvulla tapahtuneen voimakkaan

rakennustuotannon muutoksen eräänä seurauksena ovat olleet urakoitsijoiden suuret kannattavuusongelmat. Rakennuttajiin ongelmat ovat heijastuneet mm. siten, että useilta alueilta puuttuvat nykyiseen tuotantoon ja urakka-muotoihin sopivat urakoitsijat, mikä on vaikuttanut tarjoushintatason epäterveeseen kehitykseen ja ilmennyt selvänä aravatuotannon kiinnostuksen vähenemisenä.

Aravatuotannon urakkakilpailuista toteutetaan tällä hetkellä arviolta n. 70—80 % kokonaisurakka- tai erilaisilla KVR-menettelyillä. Hankkeen lopputuloksen kannalta po. menettelytavat eivät yleensä kuitenkaan ole edullisimpia.

Urakkamuotoja tulisi kehittää siten, että eri suhdannetilanteissa olisi mahdollista käyttää kullekin alueelle sopivan edullisinta urakkamuotoa ja rakennuttamismenettelyä. Erityisesti tulisi vaikuttaa siihen, että pienet ja keski-suuret rakennusliikkeet saataisiin aikaisempaa paremmin ja kilpailukykyisemmin aravatuotannon piiriin esim. jakamalla kokonaisurakka sivu- ja osaurakoilla ja mahdollisesti myös omilla hankinnoilla pienempiin osiin. Rakennuttamismenettelyjen kehittämisen edellytyksenä on rakennuttajapalkkiojärjestelmän samanaikainen uudistaminen.

Pääkaupunkiseudulla, jossa perinteiset asuntotuotannon urakkamuodot eivät tällä hetkellä toimi, joudutaan ilmeisesti uusia urakkamuotoja pohtimaan jo lähitulevaisuudessa.

### Muu tarjoushintatasoon vaikuttaminen

Rakennuttajat voivat em. suunnitteluohjauksen ja urakkamuotojen kehittämisen ohella vaikuttaa urakkakilpailujen tarjoushintatasoon mm. rakentamisen aloitusajankohdalla, urakkakyselyn ajoituksella ja rakentajien kiin-

nostuksen lisäämisellä aravatuotantoa kohtaan (informaatio).

Lisäksi entistä tarkemmin tulisi arvioida urakkatarjousten kohtuullisuus ja jättää hyväksymättä ylikorkeat tarjoukset.

### Rakennuttajakulut

Rakennuttajakustannukset muodostuvat pääosin ulosmaksettavista välittömistä kuluista (esim. suunnittelupalkkiot, valvojan palkkio, kiinnitysleimat, lupamaksut, piirustusjäljennökset, korkomenot), joiden alentamismahdollisuudet ovat suhteellisen vähäiset. Osa näistä kuluista on rakennuskustannuksista riippuvaisia ja siten alenevat, mikäli kustannustaso laskee. Rakennusaikaisia rahoitusmenoja on myös mahdollista esim. primäärilainaehtoja muuttamalla alentaa, tosin toimenpiteet ainakin osaltaan heijastuisivat asumiskäyttöön kuluihin.

### Kunnan vaikutusmahdollisuudet

#### *Kaavatalous*

Kaavojen tiukat, sitovat ja taloudellisesti harkitsemattomat määräykset aiheuttavat usein erittäin huomattavia lisäkustannuksia. Erityisen ongelmalliseksi ovat osoittautuneet erilaiset kaupunkikuvalliset erityismääräykset sekä epätaloudelliset kerroslukumerkinnät. Myös ylitehokkaat kaavat, joissa rakennusoikeutta jää väkisin käyttämättä, aiheuttavat vajaan rakentamisen kautta tonttihintatason nousua.

Kaavat harkitaan usein kunnantalouden kannalta. Tämä ei kuitenkaan riitä vaan kaavojen taloudellisuus tulee testata myös kortteli- ja tonttitasolla. Rakennuttajien ja kaavoittajien yhteistyötä kaavojen talouskysymyksissä tulisi pyrkiä lisäämään.

### Huonot tontit

Aravatuotantoon osoitetut tontit ovat jatkuvasti huonontuneet perustamisolosuhteiltaan aiheuttaen usein huomattavia ja asunnonhankkijan kannalta hyödyttömiä lisäkustannuksia. Esim. pääkaupunkiseudun aravatonttien olosuhdelisäkustannukset olivat vuonna 1987 keskimäärin yli 350 mk/asm<sup>2</sup>.

Olosuhteiden aiheuttamia lisäkustannuksia voidaan kaava- ja suunnittelu-toimenpiteillä alentaa usein huomattavastikin, muttei poistaa. Mikäli tonttien perustamisolosuhteet selvitetäisiin jo kaavoitusvaiheessa ja otettaisiin huomioon kaavoituksessa, olisi merkittävätkin kustannussäästöt mahdollisia.

Tuntuu asukkaana kannalta myös perustellulta, että tontin myyntihinnoissa otettaisiin olosuhdelisäkustannukset alentavana tekijänä huomioon.

### Valtiohallituksen vaikutusmahdollisuudet

#### *Viranomaismääräykset ja asuntohallituksen suunnitteluohjeet*

Viranomaismääräykset ja suunnitteluohjeet tulisi ”putsata” ylimääräisistä kustannusrasitteista. Suunnitteluohjeet voitaisiin muuttaa suunnittelua sitovista määräyksistä yleisohjeiksi ja suosituksiksi. Ohjeista tulisi poistaa lukuisia kustannusrasitteita.

Suunnitteluohjeiden ohella monet muut viranomaismääräykset ja tulkinnot aiheuttavat lisäkustannusrasitteita. Voitaneenkin todeta, että jokainen uusi viranomaismääräys tai ohje aiheuttaa yleensä lisäkustannuksia. Meneillään olevassa normien uudistamistyössä tulisikin pyrkiä poistamaan turhat lisäkustannusrasitteet.

Uusien suunnitteluohjeiden tai viranomaismääräysten laadinnassa tulisi

olla mukana myös "kentän ääni", ja kaikki uudet ajatukset tulisi aina myös taloudellisesti testata. Esim. väestön-suoja- ja hissirakentamisen lisäkustannusrasitteet tulevat olemaan erittäin huomattavat, mikäli kaavaillut uudet määräykset otetaan käyttöön.

Upsalassa Ruotsissa on jo ehditty kokeilla viranomaismääräyksistä ja ohjeista vapaata asuntosuunnittelua. Koe-rakennuskohteissa saavutetut säästöt ovat olleet erittäin huomattavat eli n. 20—30 %.

### Aravatuotannon laatutavoitteet

Tulevalle aravatuotannolle tulisi määrittää selkeät ja konkreettiset laatutavoitteet etukäteen. Suunnitelmien kalteustaso on 70—80-luvulla noussut tutkimusten mukaan keskimäärin n. 1,5—2 %/vuosi. Jatketaanko kehitystä näin eli annetaan suunnitelmien kallistua edelleen vain pyritäänkö laadun nostoon ilman kustannuspanostusta? 80-luvulla suunnitelmien kallistuminen on kohdistunut lähinnä rakennusten ulkonäköön ja kaupunkikuvaan asuntojen sisäisen laadun jäädessä takalalle.

Suunnitelmien muun kallistumisen johdosta huoneistotyytit ja -koot ovat jatkuvasti pienentyneet. Tulisiko väljyys ottaa myös laatutavoitteeksi ja pyrkiä suunnittelemaan isompia asuntoja mutta halvemmalla?

### Asuntohallituksen kustannus- ja laadunvalvonta

Asuntohallituksen harjoittama kustannus- ja laadunvalvontajärjestelmä voidaan nyky muodossaan asettaa kyseenalaiseksi. Menettely, jossa hankekoh-taisesti pyritään yksityiskohtaisesti valvomaan kustannuksia ja suunnitelmia,

ei vastaa tämän hetken vaatimuksia eikä valitettavasti myöskään ole pystynyt estämään voimakasta kustannuskehitystä. Syynä tähän on se, että normaalihintamenettelyn avulla pyritään liiaksi selittämään kalleustekijöitä eikä vaikuttamaan niihin. Asian pitäisi olla juuri päinvastoin eli ei selitellä, vaan vaikutetaan kustannuksiin ohjaustoimenpiteillä. Lisäksi nykyinen asuntohallituksen suunnittelu- ja laatuvalvonta osaltaan nostaa kustannuksia.

Kustannusvalvontajärjestelmää tulisi sikiä voida kehittää selvästi karkeam-paan suuntaan ja lähestyä ASP- tai korkotukijärjestelmän mukaista enimmäishintarajamenettelyä. Menettely voisi yksinkertaisimmillaan sisältää alueellisen enimmäishintarajan ohella vain jyvityskertoimet. Näin uudistettu kustannusvalvontajärjestelmä vapaut-taisi asuntohallituksessa resursseja en-nalta ehkäisevään ohjaustyöhön. Rakennuttajat käyttäisivät edelleenkin normaalihintamenettelyä omassa suunnitteluohjauksessaan.

Suunnittelun ja laadunvalvonta asun-tohallituksessa tulisi myös uudistaa tiukasta suunnitteluohjeisiin vetoavasta valvonnasta enemmän ohjausluonteiseksi. Asiaan liittyy oleellisesti myös uudistettävien suunnitteluohjeiden luonne.

### Rakennusliikkeiden vaikutusmahdollisuudet

Puuttumatta tarkemmin rakennusliik-keiden oman tuotannon kustannusmuodostukseen voitaneen kuitenkin todeta, että viimeisen kymmenen vuo-den aikana työmaatoteutuksen, työn tuottavuuden, työn laadun yms. osalta ei kehitystä ole juuri tapahtunut.

Rakennusliikkeiden tulisi sikiä jo kan-sainvälisen kilpailukyvyinkin vuoksi pystyä tuotantokustannusten alentami-

seen mm. rakennusajan lyhentämisen, tuottavuuden kasvun ja esivalmistus-as-teen kohottamisen kautta.

Uskon, että aravatuotannon reaali-nen kustannuskehitys on käännettävissä selvään laskuun esim. esitetyn kal-taisilla toimenpiteillä. Se edellyttää

kuitenkin nopeita päätöksiä ja eri osa-puolien voimakasta panostusta. Mikäli mihinkään toimenpiteisiin ei ryhdytä, on varmaa, että lukuisien uusien kus-tannuspaineiden johdosta kustannus-kehitys jatkuu lähitulevaisuudessa edel-leen voimakkaana.

### Hyväksytyt rakennuskustannukset lääneittäin 1987

Kuukausi	Läni Pääkaupunki- seutu	Uuden- maan lääni	Turun ja Porin lääni	Hämeen lääni	Kymen lääni	Mikkelin lääni	Pohjois- Karjalan lääni	Kuopion lääni	Keski- Suomen lääni	Vaasan lääni	Oulun lääni	Lapin lääni	Koko maa
Tammikuu	4790	4361	4130	3996	4466	4232	4353	4418	4049	4421	4255	4427	4251
Helmi	5317	5217	3716	4028	3990	4107	4152	4188	4236	—	4069	—	4397
Maaliskuu	5443	5275	4197	4273	4165	4142	4373	4098	4408	4344	4258	4298	4509
Huhti	5576	5346	4200	4207	4340	3994	4233	4450	3869	4289	4222	4187	4404
Touko	5982	5778	4150	4332	4182	4469	4279	4385	4249	4071	3874	4311	4997
Kesä	5962	5551	4151	4335	4611	—	4537	4376	4327	4216	4447	4618	—
Heinä	5351	5229	4364	4913	4281	4815	4423	4519	4518	4151	4062	4241	4616
Elo	5416	5369	4726	4534	4702	4257	4386	4394	4666	4141	4500	4375	5009
Syys	5662	5471	4666	4444	4935	4359	4438	4399	4428	4321	4558	4459	4760
Lokakuu	6207	5885	4551	4391	4935	4511	4516	4262	4554	4414	4376	4304	4811
Marraskuu	5997	5676	4129	4529	5160	4538	4614	4556	5104	4545	4445	4613	4784
Joulukuu	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Edellä olevat läänikohtaiset rakennuskustannukset eivät kata vielä joulukuuta 1987. Näin ollen ei ole laskettu myöskään vuoden keskimääräisiä rakennuskustannuksia. 1986 ne olivat koko maassa keski-määrin 4 059 markkaa neliöltä. Uudenmaan läänin oli ykköksenä 4 567 markalla neliö ja halvimpana Vaasan lääni 3 784 markalla neliö.*

# Omatoimisesti



Vuoden 1986 lopussa valmistunut Tuusulaan SKIP:n toimittama kokeellisen muotoilun talo, kaivattu ja ilolla vastaanotettu.

Suomen Kiinteistöpankki Oy, SKIP, on maamme kiinnitysluottopankeista vanhin ja suurin. Yhdessä koko Säästöpankkiryhmän kanssa se on myös suurin julkisyhteisöjen investointien rahoittaja maassamme.

Rahoituksen lisäksi SKIP:n tärkeinä tehtävinä ovat julkisyhteisöasiakkaiden taloudenhoitoa tehostavien palvelujen kehittäminen ja monipuolistaminen sekä avustaminen omatoimisessa rahoituksessa.

Omatoimisessa rahoituksessa voivat julkisyhteisöt laskea liikkeeseen paikallisen

Säästöpankin kautta joukkovelkakirjalainoja toimintansa rahoittamiseksi. Tällä tavoin saavat alueen asukkaat osallistua yhteisten hankkeitten rahoittamiseen. Joukkovelkakirjalainan voi laskea liikkeeseen joko yksi yhteisö tai useammat yhdessä ja yhteisöt voivat itse vaikuttaa lainaamansa rahan hintaan markkinoilla vallitsevan yleisen hintatason pohjalta.

Uusin julkisyhteisölle kehitetty omatoiminen rahoitusmuoto ovat kuntatodistukset. Sovitun kuntatodistusohjelman puitteissa yhteisö voi laskea liikkeeseen halua-

mansa määrän erisuuruisia kuntatodistuksia, joiden noudattaa markkinakorkoa, laina-aika voi vaihdella kahden kaudesta vuoteen. Kuntatodistuksia voi käyttää myös sijoituskohteina, koska ne ovat jälkimarkkinakelpoisia. Uusittavina ne sopivat myös pitempiä aikaisia rahoituksiin.

Edellä olevista omarahoitusmuodoista sekä kaikista julkisyhteisöpalveluistamme saat lisätietoja suoraan meiltä tai omasta Säästöpankkiosastosta. On hyvä tietää, että saa apua yhteiseksi hyväksi.



## Rakennusalan rakennemuutos

Toimitusjohtaja  
Salpa Oy  
Erkki Nikkanen

### Lähtökohtia

Rakennusala on 1980-luvulla kokenut monenlaisia muutoksia. Suuret rakennusliikkeet panostivat vuosikymmenen alkuvuosina erityisesti vientiin. Rakentaminen varsinkin Lähi-Idässä ja Neuvostoliitossa oli voimakasta, mutta myös kotimaassa, varsinkin pääkaupunkiseudulla. Syntyi korkeasuhdanne, joka aiheutti työvoimapulaa ja materiaali- ja muiden rakentamiskustannusten nopean kohoamisen.

Ulkomaisten suurten kohteiden valmistuminen vuosikymmenen puolivälissä vapautti rakentamiskapasiteettia ja varsinkin dollari- ja ruplasidonnaisille rakentajille edulliset valuuttakurssit toivat huomattavia voittoja. Seurasi hillitön kilpailu markkinaosuuksista, mikä aiheutti kovan kysynnän tonttimaista ja vastaavasti ennennäkemättömän tonttien hintojen nousun.

### Rakennemuutos

Volyymitavoitteluissa suuret rakennusliikkeet pyrkivät lisäämään osuuttaan ostamalla keskisuuria ja pieniä rakennusliikkeitä, jopa ylihintaisestikin, uusien aluevaltauksien toivossa. Tämä merkitsi myös rakennusosateollisuuden voimakasta keskittymistä sekä tuotan-

non rationalisointia ja samalla kokonaistuotantokapasiteetin vähentämistä.

Huolimatta korkeasta tuotantotasosta kilpailu markkinaosuuksista jatkui kuitenkin kovana, ja hintataso säilyi kohtuullisen alhaisena. Korkeasuhdanteen johdosta rakennusliikkeissä ei tarvinnut kiinnittää riittävästi huomiota alan tuotantotekniikan ja kustannusohjauksen kehittämiseen. Näin tuotantokustannukset pääsivät vähitellen ryöstäytymään käsistä. Erikoisesti suurilla rakennusliikkeillä oli runsaasti tappiollisia töitä, ja niinpä tilinpäätöksetkin olivat usean vuoden ajan tappiollisia. Suuret rakennusliikkeet joutuvatkin tekemään toiminnoissaan huomattavia saneerauksia ja läpikäymään melkoisen kriisin, mikä on koskenut niin hallintoa, taloutta kuin tekniikkaakin.

Keskisuurten rakennusliikkeiden poistuminen on vähentänyt kilpailua varsinkin suurissa kohteissa. Vastavasti pienten rakennusliikkeiden väheneminen on aiheuttanut ongelmia pienten kohteiden toteutuksessa. Lisäksi elementtiteollisuuden kapasiteettia on supistettu voimakkaasti. Kun vielä on näkynyt selvää haluttomuutta todelliseen kilpailuun urakkakohteista, on kustannustaso lyhyessä ajassa noussut huomattavasti.

## Rakennemuutoksen seurauksia

Rakennuslalle syntynyt rakennemuutos ei ainakaan lyhyellä tähtäyksellä ole tuonut etuja kuluttajille. Varsinkin sosiaalinen asuntotuotanto on joutunut vaikeuksiin kustannusnousun takia. Rakentajat ovat kohdistaneet suuren osan tuotantovolyyymistaan liike- ja työpaikkarakentamiseen, koska se on tuottanut yrittäjille paremman katteen kuin asuntotuotanto.

Pelkkä rakentaminen ja sen osaamisen kehittäminen ei ole enää riittänyt rakennusliikkeille, vaan pyrkimys on ollut siirtää toimintoja myös sijoitus-toimintaan. Rahoille pyritään saamaan mahdollisimman suuri tuotto, ja niin on siirretty osittain osakemarkkinoille ja erityisesti kiinteistösijoittaminen keskusta-alueille on kehitymässä myös rakennusliikkeiden toimialaksi. Näin pyritään kiinteistöjen arvonnoususta saatava hyöty jättämään toteuttajalle. Tällä tavoin varmistetaan samalla oman tuotannon markkinointi, ja tuotantoa voidaan tasapainottaa suhdanteiden ja oman kapasiteetin mukaan.

Voimakas kustannustason nousu aiheuttaa nopeasti muutospaineita rakennuslalla. Mikäli hintatasoa ei pystytä laskemaan, merkitsee tämä kysynnän laskua kotimarkkinoilla ja kilpailukyvyn menetystä vientimarkkinoilla. Rakennuslalla tarvitaan nyt panostamista tutkimus- ja kehittämistoimintaan tuotantotehon ja hyötysuhteen parantamiseksi. Kapasiteettia on voitava käyttää täysipainoisesti hyväksi.

Rakentamisen laatu ja kustannukset muodostuvat erittäin monesti osatekijästä, ja vasta kokonaisuuden hallinta voi johtaa hyvään ja taloudelliseen lopputulokseen. Tutkimuksien mukaan jo kaavoitus voi aiheuttaa 10—15 %:n kustannuslisän rakentamisessa. Muita kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm. seuraavat: maaperä, geogra-

fia, viranomaismääräykset, tarkat normit, suunnitelmien epätarkoituksenmukaisuus, rakentamisen ajankohta, suhdannetilanne, hankkeen koko, tehokkuus, oikea-aikaiset ja -hintaist hankinnat yms. Kaikkien tekijöiden huomioon ottaminen ja yhteensovittaminen vaatii hyvää koordinoitua ja kaikkien osapuolten tarkkaa yhteistyötä.

Tehtävien koordinoijana voi parhaiten toimia ammattinsa osaava rakennuttaja, joka voi paneutua hankkeisiin pitkällä aikajänteellä. Rakennuttaja voi toimia jo varhaisessa vaiheessa viranomaissuuntaan ja talon suunnitteluvaiheesta lähtien olla yhteistyössä kaikkien rakentamisen osapuolten kanssa. On tärkeätä, että myös urakoitsijan tietämys saadaan jo varhaisessa vaiheessa suunnittelun avuksi.

## Tulevaisuus

Ammattitaitoinen ja yksilöllinen työ on aina kallista. Mikäli pyritään pitkäjänteisesti taloudelliseen lopputulokseen, pitää työtä siirtää mahdollisimman paljon sarjatuotantoon ja tulevaisuudessa atk-ohjauksella myös robotittu työhön. Selvää kuitenkin on, että osittain halutaan toteuttaa myös yksilöllisiä ja henkilökohtaisiin tarpeisiin sopeutuvia ratkaisuja. Edellä sanottu vaatii luonnollisesti entistä suurempaa taloudellista ja teknistä kehitystyötä sekä erikoistumista.

Suurilla liikkeillä ei yleensä ole tarvittavaa joustoa kohtuuhintaiseen, pienipiirteiseen ja yksilölliseen työhön, joten tällä alalla pienillä, ammattinsa osaavilla rakennusliikkeillä tulee olemaan runsaasti tehtäväkenttää. Pienille rakennusliikkeille sopivat erityisesti yksilöllisten pientalojen ja vapaa-ajan asuntojen rakentaminen sekä pienimuotoiset saneeraustehtävät.

Tulevaisuudessa ei rakennusliikkeillä edellytetä ehkä kaikkea osaamista, vaan erikoistumista. Tällöin tarvitaan koordinaattori, joka hallitsee kokonaisuuden. Osatehtävät annetaan sitten niille erikoisliikkeille, jotka oman alansa parhaiten taitavat.

Tavoitteet elämisen laadun parantamiseksi kasvavat jatkuvasti. Tämä tulee heijastumaan myös rakennusalan kehityksessä. Ihmiset haluavat asuntoihin väljyyttä ja yksilöllisyyttä. Asuntoihin tarvitaan yhä enemmän ja korkeampitasoista tekniikkaa. Asunnoista

tulee pitkälle automatisoituja ”koneita”, joissa ihmisen työpanos tulee pienemään ja vapaa-aikaa käytetään muuhun harrastustoimintaan. Rakennusala tulee — muiden tuotantosektoreiden tavoin — vaatimaan uudet ideologit ja tutkijat, jotka oivaltavat ihmisten tulevia haluja ja tarpeita. Entistä suurempi panostus alan tutkimustoiminnan ja tietotekniikan kehittämiseen on välttämätöntä myös rakennuslalla. Haasteita tällä alalla tulee siis riittämään seuraavillekin polville.

**Turvallista asumista,  
osaavaa  
rakennuttamista,  
kokonaisvaltaista  
isännöintiä.**



**Valtakunnallinen  
vuokratulo-osuuskunta VVO**

Leankatu 3, PL 26, 00241 HKI  
Puh. 90-145 211

# Rt-tietojärjestelmä

Yliasiamies, prof.  
Rakennustietosäätiö  
Esko Lehti

## Itsenäisyyden ajan merkkitapahtuma rakennusalalla

Suomen asuntoliitto on itsenäisyytemme 70-vuotisjuhlan kunniaksi valinnut RT-kortiston ja sen ympärille syntyneet RT-tietojärjestelmän yhdeksi itsenäisyyden ajan merkkitapahtumaksi rakennusalalla.

On sanottu, ettei jälleerakentamisesta sota-aikana ja sen jälkeen olisi selvitty ilman RT-kortistoa eikä myöskään 1960- ja 1970-lukujen kaupungistumisesta.

RT-kortistoa on kopioitu Norjaan, Sveitsiin, Australiaan sekä viimeksi Englantiin ja sitä voidaan täydellä syyllä pitää maailman parhaana rakennusalan tietojärjestelmänä.

Rakennusalan ammattilaiset tuntevat RT-kortiston ja pitävät sitä itseltään selvänä rakentamisen perusteoksena. Se on jokaiselle arkkitehdille ja rakennussuunnittelijalle välttämätön työväline. Rakennuttajat, rakennustarkastajat ja rakennusliikkeet käyttävät sitä ahkerasti. Kortistolla on nykyään n. 5 500 vakituista tilaajaa ja n. 33 000 lukijaa. Yli puolet tilaajista on käyttänyt kortistoa yli 10 vuotta ja yli puolet käyttää sitä usemmin kuin kerran viikossa. Juristit vetoavat RT-kortistossa kuvattuun hyvään rakennustapaan riitoja välimiesoikeuksissa tai raastuvissa selvitellessään.

RT-kortisto syntyi sota-aikana ja siihen oli jälleerakennustarve antanut isänmaallisen tilauksen. Standardisointia ja suunnitteluohjeiden tarvetta oli varmaan mietitty jo aikaisemminkin, mutta vuonna 1942 ryhdyttiin ripeisiin toimiin. Suomen Arkkitehtiliiton jälleerakennustoimisto perustettiin liiton jälleerakennuskokouksessa 31.1.—1.2.1942. Tammikuun 20 päivänä 1942 oli kulkulaitosten ja yleisten töitten ministeriön rakennusasiain osaston yhteyteen perustettu rakennusstandarditoimikunta.

Standardisoimislaitoksen ohjelman ja töiden julkinen esittely suoritettiin saman vuoden joulukuun 1. päivänä Teknillisen korkeakoulun juhlasalissa. Tilaisuuteen, jota Tasavallan Presidentti kunnioitti läsnäolollaan, oli saapunut 400 arvovaltaista vierasta. Professori Ernst Neufert Saksasta piti tilaisuudessa ansiokkaan esitelmän.

Työ pääsi alkamaan toukokuun 2. päivänä, kun arkkitehdit, luutnantit *Viljo Rewell* ja *Aarne Ervi* oli yksiköistään siirretty professori *Alvar Aallon* johdolla suorittamaan näitä töitä. *Rewell* johti koko toimintaa, *Ervi* standardisointia ja arkkitehti *Aulis Blomstedt* suunnittelupalvelua. Ensimmäisenä vuotena valmistui 43 standardiehdotusta ja vuoden 1943 elokuun alussa saatiin Rakennustietokortisto noin 70 lehteä käsittävänä kokoelmana julki-

suuteen. Tällä hetkellä RT-kortistossa on 32 kansiossa ja neljässä kirjassa 1 500 korttia ja 7 500 sivua. Nykyään julkaistaan lisäksi Rakennustuotanto- (Ratu), Kiinteistönhoito- (KH) ja LVI-kortistojen sekä rakennusalan ammattikirjoja.

## Tavoitteet korkealla

Standardisointityön päämäärät ja työskentelytavat on selostettu vuonna 1942 ilmestyneessä kirjassa "Rakennustaide ja standardi", jolle kieliasun antoi *Mika Waltari*.

Kirjasessa todetaan mm: "Hyvä standardi on ihmisen paras palvelija, jonka olemassa oloa hän pitää luonnollisena välttämättömyytenä, ja joka ei pyri itseään tehostamaan."

Rakennustietokortiston tuli kirjaseen mukaan täyttää seuraavat vaatimukset:

1. Sen täytyy olla täydellinen (sihen pitää sisältyä kaikki rakennusalan tarvikkeet).
2. Sen täytyy olla aina ajankohtainen (sen on jatkuvasti seurattava rakennusalan kehitystä ja joustavasti tuotava esiin kaikki alan parannukset).
3. Sen täytyy olla helppokäyttöinen (asiat oikeassa järjestyksessä selvän yleiskatsauksellisen systeemin mukaisesti).
4. Sen täytyy olla arvovaltainen ja pätevä (kaikkien rakennusalan ammattimiesten ja tuottajien luottamusta nauttiva)."

Nämä vaatimukset ovat edelleenkin 45 vuoden jälkeen voimassa. Ensimmäinen vaatimus on osoittautunut kaikkein vaikeimmaksi toteuttaa, mutta tavoitteiden tuleekin olla riittävän korkealla. Juuri korkealle asetetut tavoitteet ovat olleet mielestäni tärkein syy RT-kortiston menestymiseen.

## Monipuolinen ja keskitetty järjestelmä

Rakennustietokortistossa alettiin hyvin pian julkaista standardien ohella suunnitteluohjeita ja normeja sekä ilmoituksia rakennustarvikkeista. Myöhemmin tulivat mukaan sopimusasiakirjat, rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset (RYL) sekä säännökset. *Aulis Blomstedt* kirjoitti jo vuonna 1945 *Arkkitehtilehdessä* "Niinpä voimmekin kainostelematta sanoa, että meidän maassamme tällä hetkellä ilmestyy kokonaissuunnittelunsa puolesta maailman ensimmäinen ja ainoa rakennusalan täydellinen ensyklopedia."

Ihmeellistä kyllä, sanonta pitää tänäänkin täysin paikkansa. Esimerkiksi Ruotsissa vastaavaa kokonaisuutta ylläpitää neljä erillistä organisaatiota: *Byggstandardiseringen*, *Svensk Byggtjänst*, *Bygginfo* sekä *Byggdok*. RT-kortistoa on kopioitu Norjaan, Sveitsiin, Australiaan sekä viimeksi Englantiin ja sitä voidaan täydellä syyllä pitää maailman parhaana rakennusalan tietojärjestelmänä.

## Henkinen panos ratkaiseva

Professori *Alvar Aallon* kerrotaan toimineen kaukonäköisesti ja ripeästi RT-kortistoa perustettaessa. Hän vaikutti suuresti toiminnan suuntautumiseen ollessaan ensimmäiset 10 vuotta johtokunnan puheenjohtajana. Professori *Egil Nicklin* toimi 21 vuotta *SAFA:n* standardisoimislaitoksen johtajana kehittämällä tietojärjestelmästä nykyisensä. *Yliarkkitehti Martti Tiula* on ansiokkaasti jatkanut yli 20 vuoden ajan hänen työtään.

Vaikka Suomen Arkkitehtiliitto yksin perusti Standardisoimislaitoksen, joka myöhemmin laajeni *SAFA Asemakaava-* ja *Standardisoimislaitokseksi*, lienee laajempi järjestöpohja ollut

alusta saakka tarkoituksena. Vuonna 1957 aloitettiin keskustelut pohjan laajentamisesta ja 15 vuotta myöhemmin ne johtivat Rakennustietosäätiön perustamiseen. Samassa yhteydessä rakennusmestarien perustama rakennuskeskus tuli säätiön piiriin. Tällä hetkellä säätiön edustajistoon kuuluu 25 rakennusalan eri yhteisöä ja sen voidaan katsoa edustavan koko rakennusalaa.

Standardisointilaitoksen palveluksessa oli alusta saakka kaikkien rakennusalan ammattikuntien edustajia ja koko ajan on pyritty puolueettoman, koko rakennusalaan hyödyttävän tiedon tuottamiseen.

Väheksymättä yksittäisten henkilöiden tai yhteisöjen vaikutusta on standardien ja suunnitteluhjeiden laatimista varten luodun laajan toimikuntalaitoksen merkitys kuitenkin keskeinen. Tuhannet rakennusalan parhaat asiantuntijat ovat toimikunnissa työskennellessään yhteisesti antaneet mitaamattoman arvokkaan henkisen panoksen, jota ilman tietojärjestelmä ei olisi toimiva.

### Pitkäjänteinen tutkimus- ja kehitystyö

RYL:n laatiminen aloitettiin jo 1940-luvulla ja ensimmäinen laitos saatiin valmiiksi yli 20 vuoden kuluttua 1970-luvun alussa. Vastaavanlaisia, joskin lyhytaikaisempia, kehitystehtäviä ovat olleet mm. sopimusasiakirjojen ja työselitysmallien kehittäminen sekä LVI-RYL. Nimikkeistö- ja sanastotyö on jatkunut koko toiminnan ajan. Ratu-, KH- ja LVI-kortistot ovat nekin vaatineet laajaa tutkimus- ja kehitystyötä. Nykyään säätiö panostaa entistä enemmän tutkimus- ja kehitystyön ohjelmointiin ja organisointiin ja siinä erityisesti ATK:n hyväksikäyttöön rakennusalalla.

Tutkimus- ja kehitystyön osuus on

aina ollut korkea. Tällä hetkellä sen lasketaan olevan n. 10 % toiminnan volyyminä. Luku on huomattavan korkea jos sitä vertaa esim. teollisuuden t & k osuuteen. Tässä on yksi lisäselitys tietojärjestelmän korkeaan laatuun.

### Hyvät kansainväliset yhteydet

Kansainvälinen toiminta on alusta saakka ollut vilkasta ja monipuolista. Heti sodan loputtua luotiin kiinteät yhteydet pohjoismaisiin standardisointielimiin INSTA-Bygg:n piirissä. ISO:n (International Organization for Standardization) ja CIB:n (International Council for building research studies and documentation) kautta taas oltiin yhteydessä kansainväliseen toimintaan. Maailmanlaajuisen käytön saavuttanut Sfb-järjestelmää luotiin yhdessä ruotsalaisten kanssa. UICB (International Union of Building Centres) on viime vuosina tullut tärkeäksi kansainväliseksi kontaktikentäksi. Euroopan yhdentymiskehityksen mukanaan tuoman standardisoinnin vilkastuneeseen toimintaan on päästy hyvin mukaan, kun kansainväliset yhteydet ovat olleet kunnossa. Kansainvälinen toiminta onkin antanut lisäpotkua RT-tietojärjestelmän kehittymiselle.

### Taloudellisesti itsenäinen organisaatio

Toiminta on aina rahoitettu tilaus- ja ilmoitusmaksuilla. Vielä 1960-luvulla haaveiltiin yhteiskunnan laajamittaisesta rahoituksesta Ruotsin mallin mukaan. Alkuaikoina yleisavustusta saatiin vuosittain 2—8 % kuluista. Viimeksi avustusta saatiin 1985, jolloin se oli jo kutistunut 0,01 %:iin toiminnan volyyminä.

Toimintaa on varsinkin tällä vuosi-

kymmenellä kehitetty normaaleja liikelatoudellisia periaatteita noudattaen. Toisaalta yleisistä varoista saadut projektikohtaiset tutkimusmäärärahat ovat lisääntyneet viime vuosina voimakkaasti.

Alkuaikoina tietojärjestelmän käyttäjät selvästi vierastivat ajatusta, että tiedosta pitää maksaa. Nykyään käyttäjät jo ymmärtävät tiedon arvon. Tiedon tuottajalle myyntitapahtuma antaa arvokasta palautetta tietojen hyödyllisyydestä, koska hyödyttömät tiedot jäävät ostamatta. Tällä tavoin tietojärjestelmän käyttökelpoisuutta mitataan joka päivä ja taso on pidettävä korkealla.

### RT-tietojärjestelmän merkitys rakennusalalle

On sanottu, ettei jälleenrakentamisesta sota-aikana ja sen jälkeen olisi selsitty ilman RT-kortistoa eikä myöskään 1960- ja 1970-lukujen kaupungistumisesta. RT-tietojärjestelmällä näyttää olleen vaikutusta teknillisesti ja taloudellisesti hyvän rakennustavan edistämisessä. On vaikeampaa arvioida tietojärjestelmän vaikutusta rakennustaitteeseen. Toisaalta rakentamisen hyvän laadun katsotaan olevan myös arkkitehtonista laatua. Tietojärjestelmän merkitystä rakennusalalle tullaan tutkimaan Rakennustiedon historian kirjoittamisen yhteydessä. Se valmistuu vuoteen 1992 mennessä, jolloin vietään Rakennuskeskuksen 60-vuotisjuhlia, RT-kortiston 50-vuotisjuhlia sekä Rakennustietosäätiön 20-vuotisjuhlia.



## YRITYKSEN JA YHTEISÖN OMA KORTTI ON NYT YRITYSKORTTI!

Vanha kunnan Osuuspankki päätti tehdä aivan oman kortin yrityksille ja yhteisöille.

Näin syntyi Yrityskortti, erittäin käteväkäyttöinen kotimainen maksuaikakortti, jolla voi asioida yli 15 000 suomalaisessa VISA- ja OK-tunnuksella varustetussa liikkeessä ja palvelupisteessä.

Kortilla tehdyille VISA/OK-ostoille yritys saa keskimäärin 45 vrk:n korottoman maksuajan.

Yrityskortti sopii erinomaisesti kaikkien päivittäistarpeiden ja suurempienkin hankintojen maksamiseen. Tehdyistä ostoista tulee selkeä yhteenvetolasku kerran kuussa.

Yrityskortti on osa kehittämäämme palvelujärjestelmää, jonka voi luontevasti kytkeä esimerkiksi luotolliseen tai luotottomaan OP-Yritystiliin.

Sanomattakin on selvää, että tämänveroista maksuvälinettä yritys tai yhteisö ei voi löytää mistään muualta kuin meiltä Osuuspankista.

**φ OKO - OSUUSPANKIT**

## Rakennusalan muutoksista Ruotsissa

Rakennusteollisuuden muutokset Suomessa eivät ole vain meille ominainen ilmiö ja kehityskuva. Esimerkiksi naapurimaassamme Ruotsissa on ollut jopa dramaattisia muutoksia kuluvalle vuosikymmenellä.

Seuraavassa on ruotsalaisen rakennusalan muutoksien tarkastelua Ruotsin rakennusurakoitsijaliiton hallituksen puheenjohtajan *Esbjörn Henricsonin* alustuksen pohjalta Henricsonin kerrottua aiheesta Rakentajan Nykypäiväkonferenssissa viime syksynä.

Tiivistettynä muutokset voidaan Henricsonin mukaan merkitä neljän kohdan alle:

- vähentynyt rakentaminen Ruotsissa ja ulkomailla  
= heikentynyt kannattavuus
- muuttuneet omistussuhteet  
= pörssiin meno
- byrokratisoituminen  
= määräykset  
= työsopimusmuotokysymykset
- yksityistäminen  
= yritys muodot

### Rakennemuutos

Uudisrakentaminen Ruotsissa on ollut kauan laskusuuntainen, erityisen jyrkkä on ollut pudotus asuntoinvestoinneissa, joskin viimeksi mainitussa ta-

pahtui vahva käänne 1987 suurkaupunkialueilla.

Kokonaisinvestointitaso pysyi liki ennallaan korjausrakentamisen ja kunnossapidon kasvun ansiosta.

Kuten Suomessakin, niin myös Ruotsin rakennusviennissä oli vahva nousujakso, jota kesti yhdeksän vuotta, mutta 1987 päästiin tuskin puoleen aikaisempien vuosien lukemista.

Viennin kannattavuus on ollut heikko.

Kun rakentamisen kasvu on ollut olematonta, on tilanne johtanut kannattavuusongelmiin muussakin kuin viennissä. Ja tälle jatkoksi jouduttiin rakennemuutokseen, jossa on tapahtunut keskisuurten yritysten pieneneminen samalla kun suurten yritysten osuus kokonaismarkkinoista kasvoi.

12 suurimman rakentajan markkinaosuus kasvoi 1970-luvun puolivälin 40 prosentista viime vuoden 60 prosenttiin.

### Tulosta muusta kuin rakentamisesta

Kannattavuuksien kadotessa rakennusyrittäjät hakeutuivat muille alueille. 12 suurimman urakoitsijan tulokset 1984—86 syntyivät pääosin toiminnoista, jotka eivät välittömästi liity ura-



kointiin, erityisesti kiinteistö- ja rahoitustoiminnoista.

Urakointitoiminnan tulos niin ulkona kuin kotona oli Ruotsin suurimmilla tarkastelujaksolla noin nollatasolla.

Eriyisen tappiollinen oli asuntotuotanto. Asuntotilanteen nopea muutos on johtanut asuntoviranomaiset satasaamaan asuntorakentamiseen, mutta yritykset eivät ole olleet siihen kovin innostuneita, eivätkä halua jatkaa aikanaan tappiolinjalla.

### Rakentajat pörssiin

Kun rakennusala sinänsä ei ole tuonut odotetunlaisia tuloksia, monet rakennusyrittäjät hakeutuivat pörssiin. Tänä vuonna jo ilmeisesti kaikki maan suurimmat liikkeet ovat jo arvopaperipörssissä.

Eriyisen huomion pörssissä ovat saaneet rakentajien kiinteistöomistukset, monet rakennusyrittäjät tunnettaankin Ruotsissa lähinnä kiinteistö-, eikä rakennusyrittäjinä.

### Ruotsalaisten rakennusyritysten pörssinoteeraukset syyskuu 87

Yritys	1986 Rkr	Virall.not.	Epävirall.not.	Tulossa
Skanska	16103	A1		
JM	2157	A1		
ABV	9661	A1		
BPA	7591		X	
JCC	6183			
Diös	3506			1989
SIAB	3365	A1		
Anderssons	1980	A1		
NPL Conata	1380		X	
Kullenbergs	912		X	
HN	881	OTC		
Platzer	845	OTC		
PEAB	674			

Suuriin rakennusyrityksiin luetaan myös L.E. Lundberg, joka on mukana Suomessakin kiinteistösijoitusyhtiön osakkaana.

Ruotsin toiseksi suurin kiinteistöyhtiö on Skanska, joka on kahdeksan miljardin kruunun osakesalkullaan merkittävä voimatekijä osakemarkkinoilla.

### Byrokratisoituminen

Byrokratisoituminen on kasvanut Ruotsissa. Siellä laskettiin, että 1985 runsas 80 pros. kaikista rakennusinvestoinneista oli suoraan tai epäsuorasti seurausta poliittisista päätöksistä.

Asuntorakentamisen ja -rahoituksen määräykset muodostavat yhdessä yksittäiselle rakentajalle/ kiinteistönomistajalle silloin tällöin lähes läpitunkemattoman muurin rakennusprojektin etenemiselle — ainakin hidastavat.

Oma seikkansa on Ruotsin kerrostalokanta, josta suurin osa on sosialisoitu ja sen omistavat yleishyödylliset kuntien omistamat yritykset.

Suomessa tulossa oleva työelämän uudistus on toteutettu Ruotsissa ns. turvallisuuslakien kautta. Lait takaavat työntekijälle tiettyä työssäpysymisturvaa.

### Yksityistäminen

Työelämänuudistuksen kanssa toinen mielenkiintoinen ruotsalainen kehitys ilmiö on julkisten laitosten yksityistämistä kohtaan osoitettu kasvava kiinnostus.

Tähän liittyy pyrkimys kasvattaa urakoitsijoiden toimintoja, muuttuneista urakointimuodoista on olemassa jo päätöksiä.

Tämä kehityskulku ei ole vain ruot-

salainen erityispiirre. Kv. urakoitsijakongressissa Berliinissä 1987 pääteema liittyi sellaisten toimintojen yksityistämiseen — liittyen rakentamiseen joista huolehtiminen ja joiden hallinto on tavallisesti julkisten viranomaisten tehtävänä.

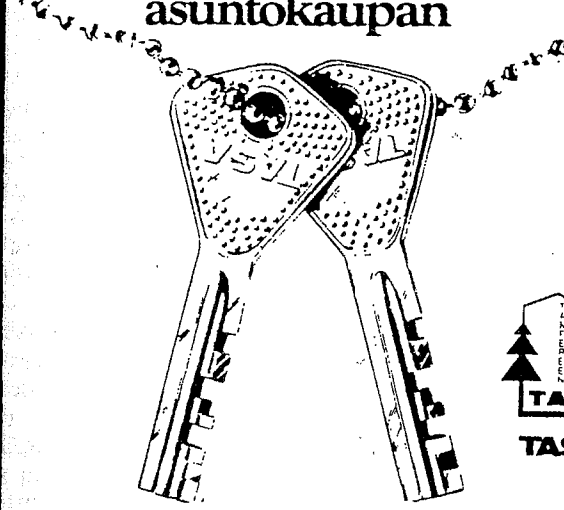
Rakennusliikkeet voivat ottaa vastatakseen julkisten rakennusten pystytämistä ja ylläpidosta.

Esimerkiksi Vasaterminaali ja urheiluhalli Globen synnytetään siten, että urakoitsijat ovat yhdessä rahoituslaitosten kanssa ottaneet vastuun omistuksesta ja rakennusten vuokraamisesta sovittuihin tarkoituksiin.


Samankaltaisia hankkeita on tulossa myös muualla Ruotsissa.

Raimo Markkanen


## Tasassa teet turvallisen asuntokaupan



Ammattitaito  
ja kokemus  
ovat asuntokaupassa  
avainsanat.



Satakunnankatu 28  
PL 5, 33211 TAMPERE  
Puh. (931) 33111



Hämeenkatu 9  
PL 5, 33211 TAMPERE  
Puh. (931) 27000

# Käyttökniikan parannus tuo suurimmat energiansäästöt

Diplomi-insinööri  
Suomen Kiinteistöliitto  
Antti Pekari

Energiakriisin alkamisesta tulee tänä vuonna kuluneeksi 15 vuotta. Tuolloin maailma meni äkillisesti polvilleen perusenergian saannin vaikeuduttua monissa maissa. Myös Suomessa energiakriisin vaikutukset koettiin konkreettisesti. Huoneistojen lämpötiloja laskettiin, ilmastointia rajoitettiin ja julkista valaistusta vähennettiin. On sanomattakin selvää, että nuo toimenpiteet eivät paljoa siinä ahdingossa auttaneet. Niillä oli ensisijaisesti symbolinen merkitys. Kansalaisten mieliin ne kuitenkin jäivät epämiellyttävänä tapahtumina, energiansäästö-sana sai ihmisten mielissä hyvin negatiivisen merkityksen.

Energiakriisin aikana toteutetut energiansäästötoimenpiteet jouduttiin tekemään pikaisesti ilman taustatutkimuksia ja aikaisempaa kokemusta. Maassamme oli edellisten vuosien aikana suoritettu historiamme suurin rakennusurakka, lähiöiden rakentaminen. Tuolloin ns. "rakentamisen hullujen vuosien" aikana lähiöihin rakennettiin heikotasoista ja energiaatuhlaavaa kerrostalokantaa. Nyt tämä talokanta on mittava ongelma peruskorjaustarpeen tullessa ajankohtaiseksi.

Energiakriisi siis sai viranomaiset, rakentajat ja kiinteistöjen käyttäjät ajattelemaan asioita toiselta kannalta kuin aikaisemmin. Kiinteistöjen ener-

giatalouden tutkimukseen panostettiin, uusia energiaa säästäviä menetelmiä ja laitteistoja kehitettiin ja rakentamisen energiataloudellista tasoa parannettiin. Pian maailmalla huomattiin, että eivät energialähteet olleetkaan vielä ehtyneet, vaan päin vastoin uusia löydetään kaiken aikaa. Myös öljyn hinta kääntyi taas laskuun ja perusenergia halpeni. Useat energiansäästöinvestoinnit osoittautuivat kannattamattomiksi. Energiainsäästöideologia ja -motivaatio unohdettiin.

## Viihtyisä sisäilma on energiansäästöä

Kauppa- ja teollisuusministeriön energiaosasto maan johtavana energiaviranomaisena on kuitenkin jatkuvasti kantanut huolta valtakunnan energiataloudesta sen kaikilla tasoilla. Varsin merkittävä energiankuluttaja teollisuuden ja liikenteen ohella ovat kiinteistöt ja kotitaloudet.

Energiaosasto onkin 1980-luvulla varsin voimallisesti tukenut kiinteistöjen energiankulutuksen alentamiseen tähtäävää tutkimusta. Keskeiseksi tulokseksi on muodostunut tavoitteellisen kiinteistönhoidon kehittäminen siten, että siinä painopiste on kiinteistöhoitotehtävissä erikoisesti LVIS-järjestelmien käyttötoimenpiteissä ja sisäil-

maston viihtyisyyden nostamisessa. Yllättäen on havaittu, että toteuttamalla viihtyisä ja terveellinen sisäilmasto myös vältetään energiantuhlaus. Tavoitteellinen kiinteistönhoito pitää myös sisällään jatkuvan toiminnan taloudellisesti kannattavien investointien kartoittamiseksi. Nykyaikaa on tavoitteellinen kiinteistönhoito, jolla kiinteistökustannukset pidetään kurissa, mutta samalla turvataan viihtyisä asuminen ja työympäristö ja sivutuotteena saadaan myös energiankulutus minimoitua.

Tutkimuksissa on voimakkaasti korostunut käyttökniikan eli LVIS-järjestelmien asianmukaisen käytön merkitys niin sisäilmaston viihtyisyyden kuin energiansäästönkin kannalta. Tutkimustulosten mukaan peräti 70 % toteutuneista säästötoimista on saatu käyttökniikkaa parantamalla ja vain 30 % varsinaisten energiansäästöinvestointien avulla. Lisäksi useat investoinnit ovat osoittautuneet taloudellisesti kannattamattomiksi. Käyttöä tehostettaessa on lämmitystekninen työjohto eli lämmöntarkkailu keskeisellä sijalla.

Tutkimustulosten pohjalta energiaosaston tuella Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Pienkiinteistöliitto ovat jo kolmena syksynä järjestäneet neuvonta- ja koulutustilaisuuksia erityyppisten kiinteistöjen edustajille. Palaute tilaisuuksista on ollut erittäin positiivinen. Myös Marttaliitto on omalta osaltaan yhdessä Työteho-seuran kanssa keskittynyt erityisesti kotitalouksien energiankäyttöön ja tutkinut ja markkinoi-

nut energiaystävällisiä kulutustottumuksia.

## Opastusta nyt myös video-ohjelmilla

Syksyisin järjestettyjen energiapäivien yhteydessä havaittiin eräs olennainen puute. Näinkin tärkeästä asiasta kuin kiinteistöjen energiataloudesta ei ollut olemassa uudenaikaista audiovisuaalista opetusaineistoa esim. video-ohjelmia. Tämän puutteen korjaamiseksi on tehty kolme uutta video-ohjelmaa.

Näiden ohjelmien tuottajina ovat energiaosaston tuella olleet Marttaliitto kahden ohjelman osalta ja Suomen Kiinteistöliitto yhden ohjelman osalta. Ohjelmista ensimmäinen on suunnattu pienikiinteistöjen omistajille, toinen kerrostalohuoneistossa asuville ja kolmas lähinnä taloyhtiöiden hallituksille. Kaikkiin videoihin liittyy oheisaineistoa, josta merkittävän osan muodostavat KTM:n energiaosaston oppaat, joita viime vuosina on uusittu mm. Kiinteistöliiton asiantuntijoiden toimesta.

Kiinteistöjen energia-asiat ovat monesti monimutkaisia ja ammattitaitoa vaativia. Kiinteistöjen omistus ja hallinto on maassamme vielä kuitenkin suurelta osin ns. maallikoiden käsissä. Kärjistetyksi voidaankin sanoa, että maamme suurimmasta kansallisomaisuudesta vastaavat viime kädessä asiantunteimmat henkilöt. Näiden video-ohjelmien tarkoituksena on antaa kiinteistöjen edustajille virikkeitä nykyaikaisen kiinteistönhoidon toteuttamiseksi tarvittaessa asiantuntijoiden apua hyödyntäen.

# Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1987

- 04.02. Lainoitettavat toimenpiteet päätettäessä ehdollisista lainavaruuksista v. 1987 perusparransuunnittelussa
- 11.02. Valtion lainoittamassa asuntotuotannossa noudatettava menettely suunnittelukustannusten määrittelyssä
- 11.02. Yleiskirjeen antaminen aravamuistusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten muutoksista
- 18.03. Vuoden 1988 asuntohallituksen ja kuntien myöntämien aravalainojen hakuajat ja hakumenettely, ohjekirja B2.1
- 26.03. Normaalihintojen perusteet vuodelle 1987
- 01.04. Tarveharkinta henkilökohtaisessa lainoituksessa, ohjekirjan C 2.1 hyväksyminen
- 01.04. Vuokratalojen asukkaiden valintaohjeen hyväksyminen, ohjekirja D 2.1
- 08.04. Rakennuttajalle asioiden hoidosta aiheutuvista kuluista maksettava korvaus ja kiinteähintaisuus valtion lainoittamassa asuntotuotannossa
- 15.04. Yleiskirjeen antaminen kunnille vuoden 1987 myöntämisvaltuudesta tapahtuvaa lainoitusta varten
- 22.04. Menettelyt tonttikustannusten käsittelyssä valtion lainoittamassa asuntotuotannossa maan hinnalle laskettavan koron, sähkömittareiden ja puhelinasennusten osalta sekä pääkaupunkiseudulla noudatettavista enimmäistonttihinnoista ja tonttikustannusten määrittelystä
- 22.04. Kunnille asunnottomien asunto-olojen parantamiseen myönnettävien avustusten hakumenettelyä koskeva ohje
- 29.04. Periaatteet AsTL:n 5 §:n arvosteluperusteista annetun VNP:n 11 §:n 2 momentin mukaisen asuntohallituksen suostumuksen antamiselle rajattuun hakumenettelyyn kunnan tosiasiallisesti omistamille vuokra-asunnoille
- 13.05. Asumistukilain muutoksen edellyttämien muutoksien hyväksyminen asumistuen lomakkeisiin
- 21.05. Asuntohallituksen ohjekirjan I (maaliskuu 1977), Talokohtaiset lainat, muuttaminen huoneistokohtaisten muutostöiden osalta
- 21.05. Korotetun lainoitusarvon käyttäminen vuoden 1987 käyttösuunnitelman perusteella HK- ja RA-kohteissa
- 27.05. Enimmäisvalvontakulujen hyväksyminen asuntohallituksen

- lainoittamassa tuotannossa noudatettavaksi 1.6.1987 jälkeen hankinta-arvon vahvistamispäätöksen saaneissa kohteissa
- 05.06. Aravavuokratalojen vuokramääritystä koskevien määräysten ja suositusten, ohjekirja D2.2, antaminen kunnille ja vuokrataloille
- 10.06. Uusien 10.6.1987 ja sen jälkeen myönnettävien ensisijaislainojen korkojen korottaminen 0,5 prosenttiyksiköllä
- 18.06. Omakotitalojen suunnitteluohjeen hyväksyminen, ohjekirja A1.4
- 01.07. Asuntohallituksen sisäinen ohje menettelytavoista, joilla hankkeet hyväksytään koerakentamis- ja kehittämiskohteiksi
- 12.08. 1.10.1986 tehdyn, perustajaurakoitsijan korkokustannuksia lakkotapauksissa koskevan päätöksen soveltaminen
- 12.08. Ohjekirjan F1.1, Suositukset asumistukiasian käsittelemisestä, hyväksyminen
- 19.08. I Asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen omapääomaosuuteen eräissä tapauksissa myönnettävien avustusten hakumenettely ja II Vuokra-asuntojen hankkimiseksi olemassa olevasta asuntokannasta myönnettävän asuntolainan hakeminen
- 19.08. Yleiskirjeen antaminen kunnille etuoikeusjärjestysten laatimisesta, hankesuunnitelmien pyytämisestä sekä asuntomarkkinatietojen tarkistamisesta
- 26.08. Ohjekirjan A2.1, Korjausavustukset, hyväksyminen
- 02.09. Yleiskirjeen antaminen aravavuokrataloille ja kunnille hoitomenojen arvioimista varten vuokratarkistuksessa
- 16.09. Lääninhallituksille lähetettävä yleiskirje lausunnon laatimiseksi kuntien asunto-ohjelmista ja asuntolainoituksesta vuonna 1988
- 07.10. Asuinrakennusten korjausasteen ja normaalihinnan määrittämisen menettely ja sen käyttö
- 07.10. Perusparannuskustannusten määräytymisperusteet
- 11.11. Yleiskirjeen antaminen vuokra-asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille vuonna 1988 erääntyvien asuntolainan lyhennysten ja korkojen lykkäämisestä
- 16.12. Yleiskirjeen antaminen vuokra-asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille vuonna 1988 erääntyvien lainojen korkoavustuksista taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille

# Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1987

Asuntohallitus pääsi eduskunnan asettamaan määrälliseen tavoitteeseen, kun vuoden 1987 aikana aloitettiin noin 19 300 arava-asunnon rakentaminen. Perusparannuslainoja myönnettiin 9 700 asunnolle arvioidun 10 500 asunnon sijasta.

YK julisti vuoden 1987 kansainväliseksi asunnottomien vuodeksi. Valtioneuvosto hyväksyi toimintaohjelman asunnottomuuden poistamiseksi Suomessa vuosina 1987—1991. Asunnottomia varten rakennettavia tai hankittavia asuntoja varten myönnettiin vuoden 1987 aikana asuntohallituksen eri momenteilta avustuksia ja lainoja yhteensä 130 milj. markkaa.

## Rakennuskustannukset

Vuonna 1987 aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat vuoden loppuun mennessä hintapäätöksen saaneiden kohteiden osalta noin 4 700 mk/m<sup>2</sup>, pääkaupunkiseudulla neliöhinta nousi 5 740 markkaan ja muualla maassa se oli 4 600 markkaa. Kustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna koko maassa keskimäärin noin 15 %, pääkaupunkiseudulla noin 20 % ja muualla maassa noin 14 %. Vastavasti rakennuskustannusindeksi nousi keskimäärin 6 %. Aravaomakotitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat noin 450 000 markkaa (107 m<sup>2</sup>) keskimääräisen lainan ollessa 203 000 markkaa.

Pääkaupunkiseudulla tapahtunut voimakas kustannusten nousu on vaikeuttanut valtion lainoittaman asunnotuotannon liikkeelle lähtöä sekä asuntojen hankkimista asunnottomille.

## Asuntolainoitus

Vuonna 1987 hyväksyttiin aravalainoituksen piiriin 18 560 asuntoa vastaavan luvun oltua edellisenä vuonna 20 265.

Vuoden aikana aloitetuista noin 19 300 arava-asunnoista rakentaminen noin 38 % oli vuonna 1987 ja loput aikaisempina vuosina lainoituksen piiriin hyväksytyjä.

Aravalainoja myönnettiin uusien asuntojen rakentamiseen ja hankkimiseen vuonna 1987 noin 2 566 milj. markkaa.

Peruskorjaus- ja perusparannuslainoja myönnettiin vuonna 1987 9 700 asunnolle eli yhteensä 490 milj. markkaa. Vuonna 1986 vastaavat luvut olivat 13 338 asuntoa ja 528 milj. markkaa.

Peruskorjattujen vuokra- ja asunto-osakeyhtiöalojen asuntojen määrän vähentyminen aiheutui perusparannustoiminnan painottumisesta entistä enemmän omakotitalojen korjaamiseen. Kerros- ja rivitaloissa tehdyt perusparannustoimenpiteet olivat edellistä vuotta perusteellisempia ja siten myös korjauskustannukset asuntoa kohden olivat suuremmat.

## Lainoituksen piiriin hyväksytty aravatuotanto

	1987		1986		1987		1986	
	Koko maa Asuntoja	%	Pääk.seutu Asuntoja	%-osuus koko maan lukuista	Koko maa Asuntoja	%	Pääk.seutu Asuntoja	%-osuus koko maan lukuista
Vuokrat talot	10 230	55,1	2 840	27,8	10 935	54,0	2 616	23,9
asunto- osake- yhtiöta- lot	5 900	31,8	1 157	19,6	6 380	31,5	1 083	17,0
Omakoti- talot	2 430	13,1	41	1,7	2 950	14,5	43	1,5
<b>Yhteensä</b>	<b>18 560</b>	<b>100,0</b>	<b>4 038</b>	<b>21,7</b>	<b>20 265</b>	<b>100,0</b>	<b>3 742</b>	<b>18,5</b>

Lainoituksen piiriin hyväksytty aravatuotanto vuosina 1987 ja 1986

## Korjausavustukset

Vuoden 1987 tulo- ja menoarviossa osoitettiin korjausavustuksiin 30 milj. markkaa. Hakemuksia jätettiin noin 80 milj. markan edestä. Korjausavustukset jaettiin sosiaalisiin perusteisiin erityisesti vanhusten asuntojen korjaamiseen.

## Vuokra-asuntolainojen korkotuki

Vuokra-asuntojen hankkimista, rakentamista tai peruskorjaamista varten otettuja lainoja hyväksyttiin korkotuen piiriin vuonna 1987 noin 360 milj. markan edestä (1 959 asuntoa). Vastaavat luvut vuonna 1986 olivat 250 milj. markkaa ja 1 377 asuntoa.

## Asumistuki

Vuoden 1987 aikana asumistukea maksettiin kaikkiaan noin 540 milj. markkaa.

Asumistuen saajia oli ennakkotiedon mukaan vuoden 1987 lopussa yhteensä noin 82 800, joista vuokra-asunnoissa noin 64 000 ja omistusasunnoissa noin 18 800.

Keskimääräinen asumistuki oli noin 512 markkaa. Vuokra-asunnoissa tuki oli keskimäärin 548 markkaa ja omistusasunnoissa 390 markkaa.

## ASP-lainat

Vuoden 1987 aikana maksettiin ASP-järjestelmässä oman asunnon hankinnan korkotukea rahalaitosten myöntämille asuntosäästäjän vastaantulolainoille noin 20 milj. markkaa. Korkotuen maksatuksen piirissä oli vuoden 1987 lopussa noin 37 600 vastaantulolainaa. ASP-tilejä rahalaitoksissa oli vuoden 1987 lopussa noin 59 000 kappaletta.

Lainalaji	Lainoituksen piiriin hyväksytty aravatuotanto vuosina 1987 ja 1986			
	1987 (arvio) milj.mk	as.kpl	1986 milj.mk	as.kpl
Vuokratalot, joista opiskelija-asuntojen osuus 186 milj.mk <sup>1)2)</sup>	1 390	10 230	1 378,3	10 935
Asunto-osakeyhtiötalot hyv. lainoituksen piiriin (henkilökoh- taisin lainoin)	—	5 900	—	4 810
Asunto-osakeyhtiötalot (raken- nusaikaisin lainoin)	—	—	119,7	1 570
Omakotitalot <sup>3)4)</sup>	492	2 430	483,3	2 935
Henkilökohtaiset osakelainat <sup>3)</sup>	455	(3 160)	390,3	(3 076)
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvät asuntolainat <sup>3)</sup>	67	(1 070)	27,4	(501)
Uudisrakennuslainat yhteensä	2 404	18 560	2 399,0	20 265
Asuntohallituksen myöntämät perusparanjuslainat (vuokra- ja asunto-osakeyhtiötalot)	203	5 850	283,1	10 036
Kunnan myöntämät perusparan- nuslainat (omakotilainat <sup>3)</sup> )	284	3 850	239,2	3 302
Ympäristölainat	3	—	6,0	—
Perusparannuslainat yhteensä	490	9 700	528,3	13 338
Lämmityslaitokset ja lämmön- siirtoverkot	25	—	20,0	—
Vanhon lainojen lisäykset (uustuotanto)	137	—	93,2	—
<b>Yhteensä</b>	<b>3 056</b>	<b>—</b>	<b>3 040,5</b>	<b>—</b>

<sup>1)</sup> Lukuihin sisältyvät lainat vuokra-asuntojen hankintaan asunto-osakeyhtiötaloista. Lainoja myönnettiin vuonna 1987 9,7 milj. mk eli 74 asunnon hankintaan, kun vastaavat luvut olivat vuonna 1986 15,6 milj.mk ja 123 asuntoa:

<sup>2)</sup> Tulo- ja menoarvion sisältämän oikeutuksen nmojalla annettiin vuonna 1987 useampivuotisille rakenjuskohteille ehdollisia ennakkopäätöksiä vv. 1988—91 myönnettävistä asuntolainoista. Vuokrataloille ehdollisia ennakkopäätöksiä annettiin 43 milj.mk ja asunto-osakeyhtiötaloille 2 milj.mk.

<sup>3)</sup> Kunnan myönnettävät lainat olivat vuonna 1987 yhteensä noin 1 300 milj.mk.

<sup>4)</sup> Paluumuuttajille myönnettävät lainat sisältyvät lukuihin (13,3 milj.mk ja 59 lainaa).

## Asuntorahoitusehdot 1960—1990

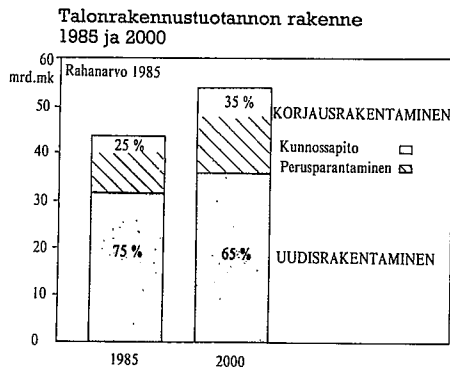
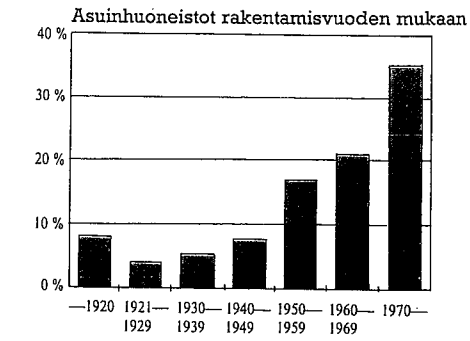
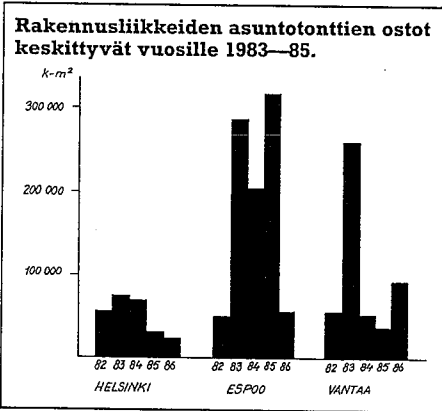
	1960-luku puoliväli	1970-luku puoliväli	1980-luku alkuvuodet	1980-luku loppuvuodet
Ansiotason nousu	8 %	18 %	10 %	5 %
Hintojen nousu	5 %	15 %	7 %	3 %
Ottolainaus: keskiporkko	4 %	6 %	6 %	5 %
Antolainaus: keskiporkko	7,5 %	10 %	10,5 %	9,5 %
<b>Valtion asuntolainat</b>				
— Vuokratalo				
laina-aika/korko %	45 v/3 %	25 v/1—3 %	27 v/0—9,75 %	27 v/0—9,75 % (8,25 %)
lyhennys %	0—2,4 %	0—10 %	0—15 %	0—15 %
— Osakelaina				
laina-aika/korko %	15—25 v/3 %	15 v/3 %	18 v/0—9,5 %	18 v/0—9,5 % (8,25 %)
lyhennys %	0—20 %	0—27 %	0—20 %	0—20 %
<b>Rahoituslaitokset</b>				
— Ensisijaislainat				
laina-aika/korko %	22 v/9,5 %	22 v/9,75 %	24 v/10 %	24 v/9 %
taloyhtiöille				24 v/8,5 %
lyhennys %	4—5 %	0—10 %	0—11 %	0—11 %

### Pääkaupunkiseudun aravatuotanto asuntoina (ei sisällä opiskelija- eikä perusparannustuotantoa)

	v. 1985	v. 1986	v. 1987
Helsinki	1 581	1 933	2 330
Espoo	946	899	828
Vantaa	1 034	668	864
Kauniainen	0	27	0
<b>Vuokra-asunnot yhteensä</b>	<b>2 046</b>	<b>2 352</b>	<b>2 820</b>
<b>Omistusasunnot yhteensä</b>	<b>1 515</b>	<b>1 175</b>	<b>1 202</b>
<b>Aravatuotanto yhteensä</b>	<b>3 561</b>	<b>3 527</b>	<b>4 022</b>

### Kiinteistöjen ostot 1982—86

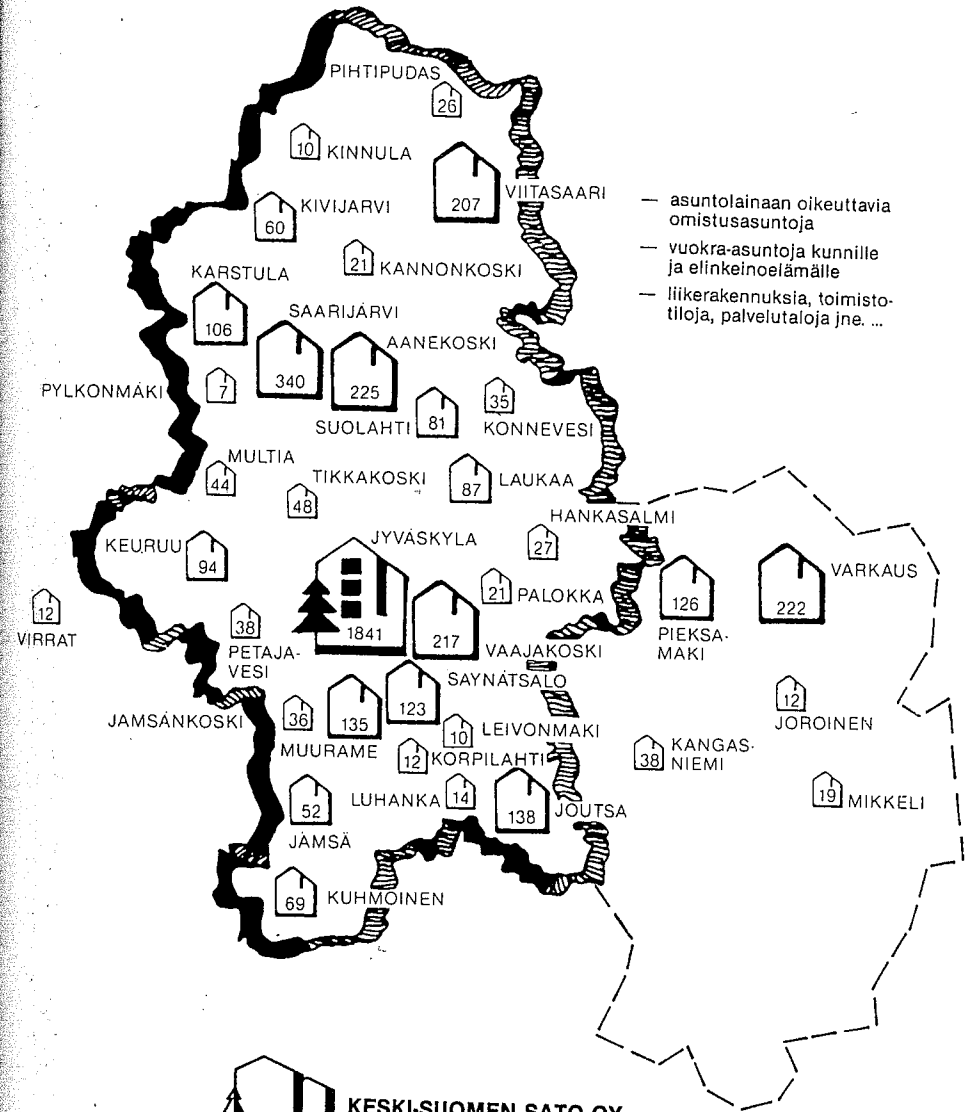
	rakennusliikkeet	kaupunki
HELSINKI	1.713 milj.	178 milj.
ESPOO	668	175
VANTAA	469	102
	<b>2.850</b>	<b>455</b>
OULU	120	94
KUOPIO	216	12
KOUVOLA	36	24
KUUSANKOSKI	12	27
FORSSA	12	22
RAAHE	3	3
LOHJA	4	3
OULAINEN	3	4



Vuonna 2000 on uustuotannon määräksi arvioitu 25 000—30 000 asuntoa.



SATO  
— tuotantoa Keski-Suomessa ja ympäristössä v:sta 1971



KESKI-SUOMEN SATO OY  
Ailakinkatu 22  
JYVASKYLÄ puh. 941 - 212 511

## Omaksilunastettavat vuokra-asunnot — vaihtoehto yritysten työsuhdeasunnoille

Vuokra-asuntojen omaksilunastuslaki täyttää maaliskuussa kuusi vuotta. VATRO on ollut edelläkävijänä näiden asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokra-asuntojen toteuttamisessa. VATRO:n rakennuttamassa talossa Vantaalla tapahtuivat ensimmäiset omaksilunastamiset Suomessa. VATRO:n kokemukset asunto-osakeyhtiömuotoisista vuokrataloista ovat pelkästään positiivisia. Tärkeätä on, että talot rakennutetaan valmiiksi asunto-osakeyhtiömuotoisina.

Lakia valmisteltaessa sen yhtenä tarkoituksena oli saattaa vanhat yritysten omistamat työsuhdeasunnot omaksilunastuskelpoiksi sallimalla yhtiömuodon muutos asunto-osakeyhtiöksi. VATROssa esitettiin jo tuolloin epäilyksiä tämän tarkoituksen onnistumisesta. Kysymyshän on vanhoista ehkä jo rapistuneistakin vuokrataloista, joihin on vaikeuksia vuokralaistenkin saamisesta. Epäilykset ovat sittemmin osoittautuneet aiheellisiksi. Julkisudessa esiintynyt kirjoittelu vuokra-asuntojen kaupaksikäymättömyydestä on VATRO:n käsityksen mukaan johtunut juuri näistä vanhoista asunnoista. Yhtenä ratkaisuna saattaisi olla, että vanhat vuokratilat ensin peruskorjataan ja sitten tarjotaan vuokralaisille lunastettaviksi. Toisaalta taas peruskorjausprojektin läpivieminen on asiantuntemusta vaativa tehtävä niin, ettei yksittäisiltä yrityksiltä löydy siihen välttämättä resursseja kuin ei haluakaan, kun omasta varsinaisesta yritystoiminnasta on huolehdittava. Tähän voi ammattirakennuttaja, kuten VATRO,

tarjota omaa asiantuntemustaan.

Uustuotantona toteutettavat omaksilunastettavat vuokra-asunnot tarjoavat yrityksille käyttökelpoisen vaihtoehdon hoitaa henkilökuntansa asunto-asiaa. Pienellä panoksella yritys voi ostaa käyttöönsä varaaman asunnon osakkeet, sijoittaa asuntoon työntekijänsä, joka kahden vuoden kuluttua voi halutessaan lunastaa asunnon omakseen kohtuuhintaan. Tänä päivänä esimerkiksi Helsingin seudulla tällaisten asuntojen lunastushinnat ovat noin 1.000 markkaa/m<sup>2</sup> alemmalla tasolla kuin vastaavien normaalien omistusravien.

Asunto Oy Kellaripuisto on Espoossa toinen VATRO:n ja Rakennus-Ruola Oy:n toteuttama asunto-osakeyhtiömuotoinen vuokratiloyhtiö. Asunnot tulevat Oy Alko Ab:n, Arctia Oy:n ja Kone Oy:n omistukseen. Kun hankkeessa on mukana useampia yrityksiä, ei siitä pääse muodostumaan yhden yrityksen työsuhdekolhoosia. Kellaripuiston viereen on tänä vuonna lähdössä rakenteille vastaavan tyyppisenä toteutettava Asunto Oy Kellaripolku, johon tulee osakkaiksi useita espoolaisia yrityksiä.

VATRO:n aikaisemmassa hankkeessa vuonna 1983 Järvenperään valmistuneessa Asunto Oy Meiramikujassa omaksilunastaminen tuli vuoden 1985 lopulla mahdolliseksi. Yhteensä 26 asuntoa käsittävässä yhtiössä on tällä hetkellä 6 lunastamatonta asuntoa. Näin myös on toteutunut lainsäätäjän ajatus sekataloista, joissa on sekä omistus- että vuokra-asuntoja.

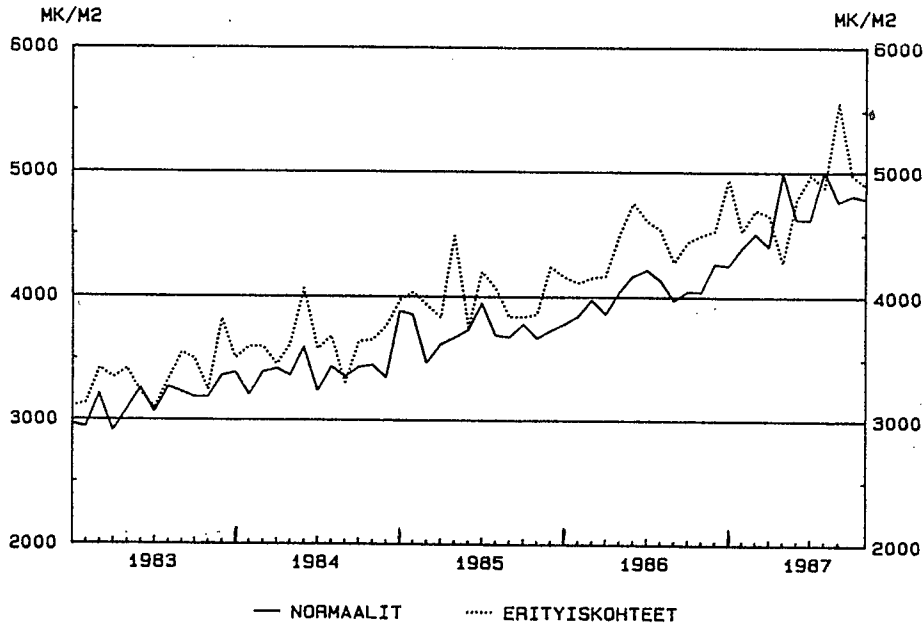
**25 VUODEN ASUNTOLAINA  
SUUR-HELSINGIN  
OSUUSPANKISTA  
VAIKKA HETI, ILMAN  
ENNAKKOSÄÄSTÄMISTÄ**

**ϕ SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI**

Helsinki, Espoo, Vantaa

Aravakohteiden hyväksytyt rakennuskustannukset ja aloitetut asunnot marraskuussa 1987

HYVÄKSYTYT RAKENNUSKUSTANNUKSET KUUKAUSITTAIN



Aravakustannukset pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa vuosina 1979—1987

Vuosi	Pääkaupunki-seutu		Muu Suomi		Koko maa	
	mk/m <sup>2</sup>	kpl	mk/m <sup>2</sup>	kpl	mk/m <sup>2</sup>	kpl
1979	2 165	54	1 938	504	1 960	550
1980	2 571	37	2 243	531	2 264	568
1981	3 136	48	2 665	493	2 707	541
1982	3 450	57	2 926	558	2 975	615
1983	3 490	47	3 123	524	3 153	571
1984	3 771	53	3 375	557	3 409	610
1985	4 134	46	3 677	541	3 713	587
1986	4 769	47	4 022	585	4 078	632
1987	5 727	54	4 582	639	4 672	693
(1.1.—30.11.1987)						

Tilastossa ovat mukana normaalit asunto-osakeyhtiöt ja vuokratalot

Rakennuskustannusindeksi ja aravakohteiden kustannuskehitys pääkaupunkiseudulla, muualla maassa ja koko maassa vuosina 1980—1987

	Rakennus- kustannus- indeksi	Vuosi- muutos %	Arava- kustan- nukset PKS	Vuosi- muutos %	Arava- kustan- nukset Muu maa	Vuosi- muutos %	Arava- kustan- nukset Koko maa	Vuosi- muutos %
1980	100,0	13,4	100,0	18,8	100,8	15,7	100,0	15,5
1981	110,1	10,1	122,0	22,0	118,8	18,8	119,6	19,6
1982	117,7	6,9	134,2	10,0	130,5	9,8	131,4	9,9
1983	128,7	9,3	135,7	1,2	139,2	6,7	139,3	6,0
1984	136,6	6,1	146,7	8,1	150,5	8,1	150,6	8,1
1985	144,3	5,6	160,8	9,6	163,9	9,0	164,0	9,0
1986	150,6	4,4	185,5	15,4	179,3	9,3	180,1	9,8
1987	159,9	6,0 <sup>1)</sup>	222,8	20,1	204,3	13,9	206,4	14,6
(1.1.—30.11.1987)								

Tilastossa ovat mukana normaalit asunto-osakeyhtiöt ja vuokratalot

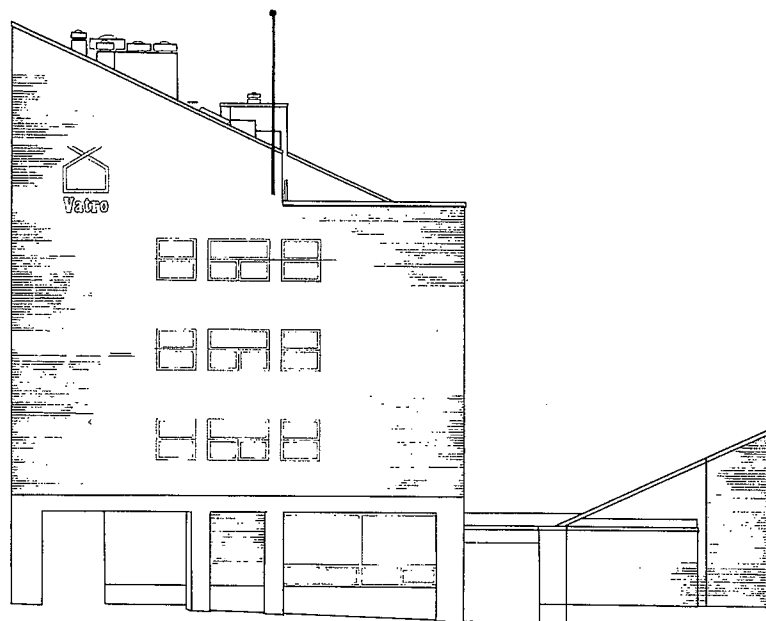
<sup>1)</sup> Marraskuusta 1986 marraskuuhun 1987



# 16.000 VUOKRA- ASUNTOA HANGOSTA UTSJOELLE

Vuokra-asuntojen  
uustuotanto ja  
peruskorjaus

Vuokra-asuntojen  
isännöinti



**Vatro** Kaupintie 18  
00440 HELSINKI  
P. 90-562 6044

**AMMATTIRAKENNUSTAJA**

## Vatro pähkinänkuoressa

Taustat

— Vatro on Valtioneuvoston hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö, joka saa rakennuttaa ja omistaa aravavuokra-asuntoja.

— Vatron 63 osakkeenomistajaa voidaan lukea neljään eri ryhmittymään: järjestöt ja julkiset yhteisöt, kauppa, teollisuus ja muut yhteisöt, rakennuttajat ja rakentajat. Millään ryhmittymällä ei ole ehdotonta osake-enemmistöä

— Vatro on vuodesta 1970 aikaansaanut runsaat 16.000 vuokra-asuntoa Hangosta Utsjoelle.

Tuotteet

— kiinteistöosakeyhtiömuotoiset pysyvät vuokra-asunnot

— asunto-osakeyhtiömuotoiset omaksilunastettavat vuokra-asunnot

— palveluasunnot\*

— peruskorjaus

— kiinteistöhoito

Asiakkaat

— pääasiassa kunnat, noin 70 % vuosituotannosta on kunnallisia vuokra-asuntoja

— yritykset

— järjestöt

— valtion laitokset

— säätiöt

— Vatron omaan omistukseen 100—200 asuntoa vuosittain

Tämän päivän rakennuttaminen sekä uustuotannossa että peruskorjauksessa vaatii monitahoista yhteistyötä. Peruslähtökohtien maan, rahan ja tekijöiden hankkiminen ja yhdistäminen on kovan työn takana siihen asti, että asukas on avaimet kädessä valmis muuttamaan asuntoon. Lopputuloksen varmistaa rakennuttajan ammattitaito.

## Vankkaa rakentamisen ammattitaitoa



### Pääkonttori ja asuntomyymälä:

Katuosoite: Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki

Postiosoite: PL 7, 00641 Helsinki

Puh. vaihde 722 955    Telefax 723 877

### Aluetoimistot:

\* Kaakkois-Suomen aluetoimisto:

Kauppakatu 37 B, 53100 Lappeenranta

Puh. 953-14 870

\* Länsi-Suomen aluetoimisto:

Yliopistonkatu 15 B 17, 20100 Turku

Puh. 921-500 567

\* Pohjois-Suomen aluetoimisto:

Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu

Puh. 981-12 633, 220 030



Salpa Oy toimii Helsingissä Oulunkylän liikekeskus Ogelissa. Uudet, nykyaikaiset toimitilat valmistuivat vuoden 1987 lopulla.



**SALPA-TUOTANTO TARJOAA TEILLE HYVÄN JA  
LUOTETTAVAN RATKAISUN.**

**VANKKA AMMATTITAITO JA LAAJA OSAKASPOHJA  
OVAT VALTTEJAMME.**

### SALPA OY:N OSAKASLIIKKEET

Rakennusliike B & K Oy

Rakennusliike Evälahti Oy

Rakennuskunta Haka

Rakennusyhtymä J. Halkola Oy

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Insinööriyö Oy

Rakennusliike K.E. Nyman Oy

Oulun Rakennus Oy

Palkkiyhtymä Oy

Rakennusliike T. Potinkara Oy

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

Rakennus-Ruola Oy

Rakennustoimi Oy

Rakennusliike Mauri Rätty Oy

YIT-Yhtymä Oy



Postios. PL 7, 00641 Helsinki

Katuos. Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki

Vaihde 90-722 955

Telefax 723 877

# Katsaus Pikku Huopalahti-projektiin

Projektinjohtaja Heikki Somervuo  
Helsingin kaupunginkanslian  
kehittämistoimisto

## Alueen sijainti

Pikku Huopalahti sijaitsee suhteellisen lähellä Helsingin keskustaa Mannerheimintien, Vihdintien, Huopalahdentien ja Paciuksenkadun välisellä alueella, jonka keskellä on mataloitunut meren lahti. Aluetta reunustavat Meilahden, Ruskeasuon, Etelä-Haagan ja Munkkiniemen kaupunginosat. Pääkadut, joukkoliikenteen reitit sekä vesihuollon ja energiahuollon runkojohdot ovat alueen tuntumassa. Alueen sijainnista johtuen Pikku Huopalahden rakentamisella on ratkaiseva merkitys koko sitä ympäröivän suuralueen kaupunkikuvalle.

## Tavoitteet

Pikku Huopalahden suunnitelun ja rakentamisen keskeiset tavoitteet ovat:

- Pikku Huopalahdesta rakennetaan asumispainotteinen kantakaupungin jatke, joka täydentää nykyistä kaupunkirakennetta.
- Maisematilan avonaisuus ja maiseman suurmuodot säilytetään ja niitä korostetaan rakentamisella. Rakentamatta jäävästä osasta luodaan toiminnallisesti monipuolinen ja esteettisesti korkeatasoinen lähivirkistysalue. Liettynyt ja matala lahti-alue ruopataan ja kunnosetaan.

- Tarvontien ja Lahdentien yhdysväylä suunnitellaan ja toteutetaan siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä kaupunkirakentamiseen.

## Kaavoitus ja asuntotuotanto

Kaupunginvaltuusto hyväksyi alueen osayleiskaavan 8.10.1986. Osayleiskaava-alue jakautuu neljään suurempaan asemakaava-alueeseen, jotka ovat Kytösuontien alue, Korppaanmaan alue, Tilkankadun alue ja Paciuksenkadun alue. Ympäristöministeriö on keväällä 1987 vahvistanut Kytösuontien alueen asemakaavan. Kaupunginvaltuusto on syksyllä 1987 hyväksynyt Korppaanmäentien alueen asemakaavan. Tikankadun alueen asemakaava on tarkoitus saada kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 1988 aikana ja Paciuksenkadun asemakaava vuoden 1989 aikana.

Osayleiskaavan mukaan koko Pikku Huopalahden alueen asuin kerrosala on 258 000 k-m<sup>2</sup>, vastaten noin 3000 asuntoa. Asuntorakentamisen suunniteltu aloitusajankohta on keväällä 1988. Viimeisten asuintonttien Paciuksenkadun asemakaava-alueella on arvioitu valmistuvan vuonna 1995. Pitkähkö toteutusaikataulu johtuu tonttien esirakentamisen vaatimasta ajasta.

Kytösuontien asemakaava-alueen asuin kerrosala on 93 100 k-m<sup>2</sup> ja Korppaanmäen asemakaava-alueen asuin kerrosala on 44 600 k-m<sup>2</sup>.

Alueiden asuntokannan rakennetta-voitteet ovat:

- aravavuokra-asuntoja 45—50 %
- aravaomistus-asuntoja 25—20 %
- vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 15—10 %
- vapaarahoitteisia omistus-asuntoja 15—20 %

Asunto-ohjelmassa on Kytösuontien ja Korppaanmäen asemakaava-alueille esitetty vuosina 1988—1992 aloitettavaksi noin 1800 asunnon rakentaminen.

Alue on asuntorakentamisen osalta Helsingin kaupungin omistuksessa, jolloin asuntotuotannon toteutuksessa kaupunki säätelee sekä rakentamisen laatua että osittain kustannuksia. Kaupunki vahvistaa vapaarahoitteisten kohteiden hintatason hitas-järjestelmän periaatteiden mukaisesti. Valtion lainoittamien kohteiden hintataso määrittyy asuntohallituksen käytännön mukaisesti.

## Tonttien luovutus ja rakennuttajat

Pikku Huopalahden alueen tontit vuokrataan kaupungin normaalikäytännön mukaisesti pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tonttien esirakentamisen rahoittamista varten on valmisteltu sopimus pohjainen menettely, jonka mukaan tonttien osuus esirakentamiskustannuksista jaetaan kaikkien tonttien kesken rakennusoikeuden perusteella.

Kytösuontien ja Korppaanmäen asemakaava-alueiden tontit on varattu rakennuttajille keväällä 1987. Näiden alueiden rakennuttajina tulevat toimimaan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT), Etelä-Suomen YH-Rakennuttajaosuuskunta, Pohjola-

yhdyt, Salpa Oy, Helsingin Sato Oy, Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy (VATRO) ja Valtakunnallinen vuokratulo-osuuskunta (VVO).

Tonttien luovutuksessa on ollut periaatteena saada rakennuttajat sijoitukseksi erilleen alueella. Samoin vierekkäisille ja vastakkaisille tonteille on pyritty saamaan eri suunnittelijat, jotta tavoitteena oleva kaupunkikuvan vaihtelevuus voitaisiin saavuttaa.

## Kaupunkirakenne

Alueen uusi korttelimaa varataan pääasiassa asumiseen ja sen vaatimille palveluille. Työpaikkakerrosalaa sijoitetaan pääosin vain ympäröivien päälitkenneväylien varteen. Mannerheimintien varrella olevat valtion korttelimaat, Keskussotilassairaala, Kansanterveyslaboratorio ja Helsingin Yliopiston laitokset säilyvät nykyisessä käytössään. Alueen sisäisten kokoojkatujen ja lahden perukkaan tulevan torin varteen sijoitetaan pieniä työpaikka- ja myymälätiloja.

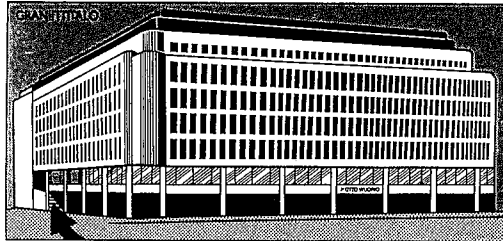
Lahti ympäristöineen varataan puistoalueeksi. Puro ja lahden vesiallas kunnostetaan. Lahden vesisyvyys tulee olemaan noin 1,5 metriä, mikä mahdollistaa moottoriveneilyn.

Rakennusten korkeudet noudattelevat maisematilojen muotoja siten, että korkeudet lasuvat alueen reunoja kohden. Asunrakennukset ovat yleensä 3—5 kerroksisia lukuunottamatta alueen maamerkiksi tulevaa kaksitoistakerroksista asuinrakennusta. Asuin korttelien rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä 0,7—1,8.

## Rakentamisolosuhteiden parantaminen

Suurin osa Pikku Huopalahden alueesta on pehmeätä savialuetta, jonka pak-

## Otto Wuorion asuntomyynti nyt Helsingin keskustassa Graniittitalossa.



Halusimme parantaa palveluamme avaamalla uuden asuntomyyntipisteen alvan Helsingin keskustaan, Graniittitaloon, linja-autoasemaa vastapäätä. Osoitteemme on Jaakonkatu 3, 2. kerros. Tarjoamme Sinulle laajan ja monipuolisen valikoiman laatuasuntoja eri puolilla pääkaupunkiseutua. Kaikki viihtyisiä ja persoonallisia huoneistoja, joista on helppo tehdä toiveittesi mukainen koti.

Asuntomyynnissämme voit kertoa myös omista toiveistasi ja keskustella uutta kotiasi koskevista yksityiskohdista asiantuntevien asuntomyyjijemme kanssa.

Asuntomyyntimme on avoinna ma-pe klo 8.30-17.00

Tapaamisiin Otto Wuoriolla Graniittitalossa!

**OTTO WUORIO ASUNTOMYYNTI**  
Jaakonkatu 3 B 2. krs., 00100 HELSINKI. Puh. 694 0011.

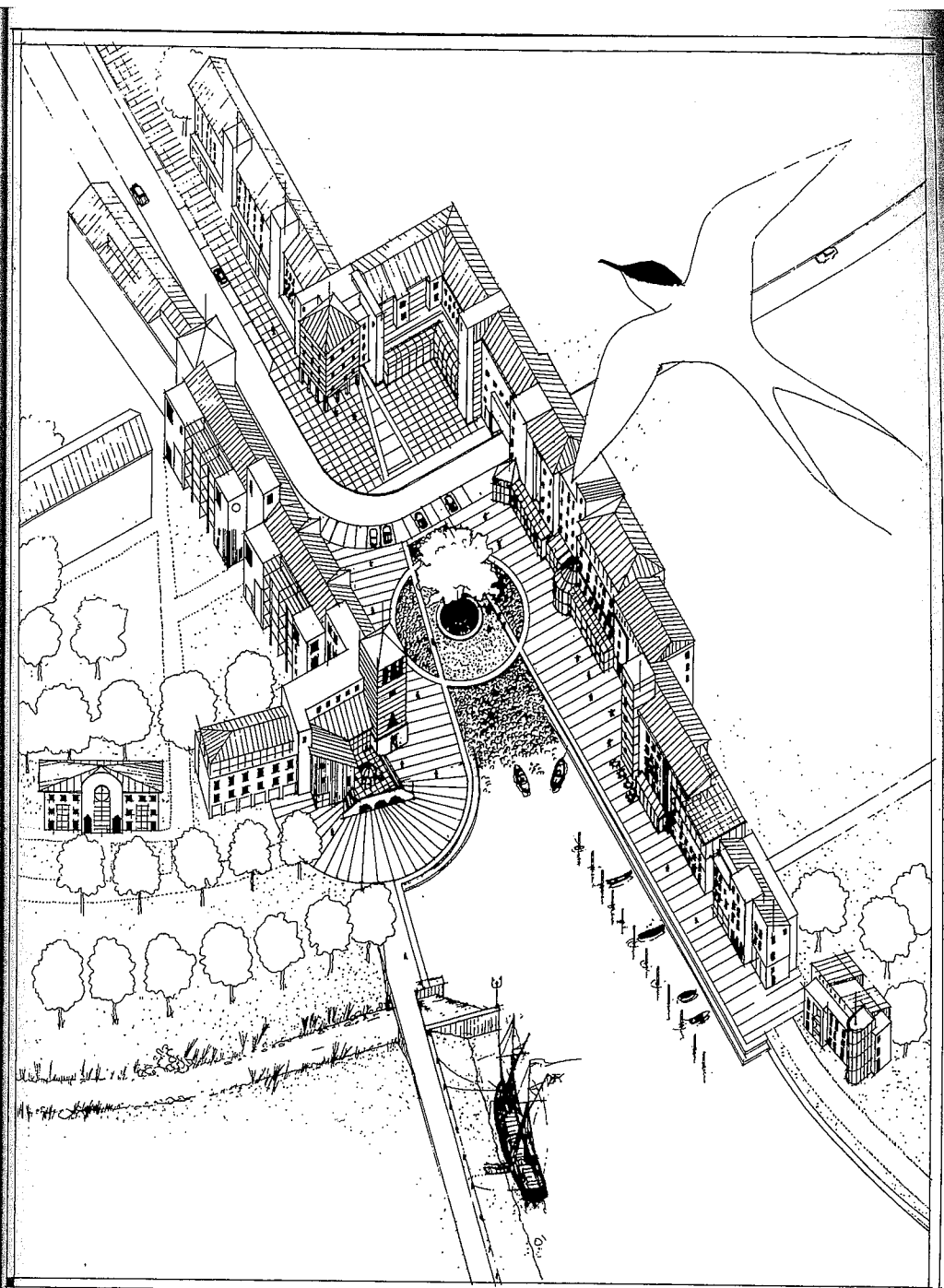
## Vuoden 1986 paras HITAS-KOHDE

Helsinki valitsi vuoden 1986 parhaaksi Hitas-kohteeksi Helsingin Sato Oy rakennuttaman vapaarahoitteen kerrostalokohteen Ala-Malmilta, uuden aluekeskuksen läheltä. Perusteina voitolle olivat hyvä suunnittelu ja kohtuullinen hinta. Laatuasunto huomioitiin lähiympäristöön vaikuttavien tekijöiden, asuntojen pohjaratkaisujen ja koko kohteen toimivuuden kannalta. Erityistä mainittavaa antoi kodikas pihapiiri ja rakennusten inhimillinen lämpö.



**HELSINGIN SATO OY**

Kuparitie 1, 00440 Helsinki, puh. (90) 562 4044



Tiikantori Pikku Huopalahdessa (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto)

suus on suurimmillaan noin 25 m. Savimassat painuvat ja ovat lisäksi sivuttaisessa liikkeessä. Rakennuspohjan saaminen rakennuskelpoiseksi edellyttää esirakentamistoimenpiteitä. Menetelmää käytetään liuskapystyjoitusta ja esikuormitusta. Näin voidaan noin kahden vuoden aikana saada maapohjan painumat hallituiksi. Tavoitteena on, että 50 vuoden aikana tapahtuvat painumat rajoittuvat korttelialueilla alle 300 mm sekä pääkatujen ja torien osalla alle 100 mm.

Maapohjan vakavuuden kannalta teknisesti vaikein alue on tulevan torin ympäristö. Vakavuus varmistetaan lahden perukan ruoppaustason alapuolisella louhetäytöllä ja syvästabiloiduilla vyöhykkeillä, jotka tehdään kalkkipilarimenetelmällä.

Alueen tontit jaetaan perustamisolosuhteiden mukaan kahteen ryhmään. Ensimmäiseen kuuluvat tontit, joilla ei tarvita paalutusta tai joilla keskimääräinen ennakoitu paalupituus on alle 10 m. Toiseen ryhmään kuuluvat muut tontit. Perustamisolosuhteiltaan huonommilla tonteilla esirakentamismaksu peritään 25 % alennettuna. Esirakentamismaksu keväen 1986 hintatasossa on 300 mk/k-m<sup>2</sup> ja sen suuruus on sidottu maarakennuskustannusindeksiin. Esirakentamismaksu korkoi-

neen sisällytetään hankkeiden kustannuksiin.

### Kytösuontien alueen pysäköinnin ja yhteistilojen järjestäminen

Kytösuontien kaava-alueen pysäköinti on suunniteltu siten, että autopaikoista noin 10 % on kiinteistöissä autotalli-paikkoina, noin 50 % erillisillä pysäköintitonteilla tai kiinteistöjen piholla maantasossa ja noin 40 % pysäköintilaitoksissa. Pääosa alueen pysäköintikustannuksista on tarkoitus tasata perustamalla alueelle pysäköintiyhtiö, jonka hallintaan tulevat sekä pysäköintilaitokset että erilliset pysäköintitontit. Pysäköintiyhtiön hallintaan tulevien autopaikkojen kustannustasaus suoritetaan perimällä pysäköintiyhtiön liittymismaksu autopaikkakohtaisesti samansuuruisena.

Kytösuontien kaava-alueella on viisi suurkorttelia, joihin kuhunkin on tarkoitus toteuttaa suurkorttelin asukkaita palveleva kokoontumis- ja harraste-tila. Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinvarausehtojen mukaan tontin varaaja on velvollinen osallistumaan korttelikohtaisten yhteistilojen toteuttamiseen ja rahoittamiseen.

## Ruoholahti

### Ruoholahti tänään

Ruoholahden tuleva asuinalue on vielä tänään luonteeltaan samanlaista kaupungin reuna-alueetta — sataman lieve-alueetta, varastoja, puutavaraliikkeitä — kuin mitä se on ollut koko tämän vuosisadan. Sadan vuoden takaisesta luonnonympäristöstä kertovat vain eräät nimet: Salmisaari, Kellosaari, Jätkäsaari. Vuosikymmenien kulussa nämä saaret ovat jääneet täyttöjen sisään.

Alue on lähellä pääkaupungin ydinkeskustaa, vain parin kilometrin etäisyydellä Helsingin rautatieasemasta, joten on luonnollista, että 70-luvulla uusia potentiaalisia asuntoalueita etsittäessä huomio kiinnittyi myös Ruoholahteen. Kantakaupungin vuonna 1976 hyväksytyssä yleiskaavassa maankäytön muutosperiaatteita ei kuitenkaan kyetty ratkaisemaan.

Paikalleen seisahtanut tilanne kyettiin murtamaan vuonna 1984 valmistuneessa selvityksessä valinnaisia käytösmahdollisuuksia omaavista ranta-alueista (ns. RAMA-selvitys), joka käynnisti konkreettisesti myös Herttoniemen öljysatama-alueen muutoksen asuinalueeksi. RAMA-selvityksen jälkeen määriteltiin Jätkäsaaren sataman ja asuntoalueen välinen raja ja luotiin näin edellytykset asuntorakentamiselle.

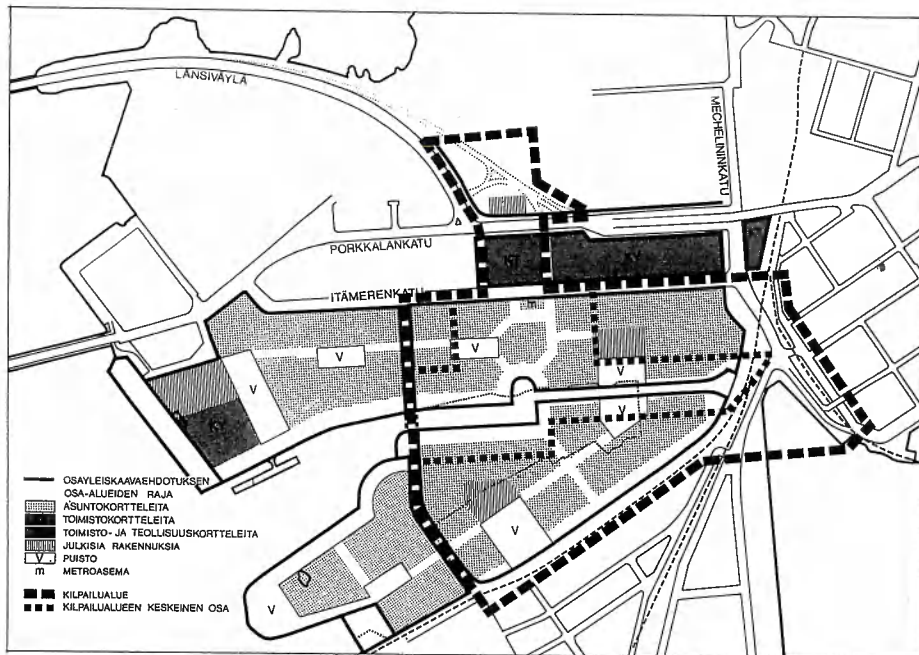
### Osayleiskaava

Ruoholahden osayleiskaavan lähtökohtana on tiivis, kantakaupungin yleisilmettä vastaava kaupunkimainen ympäristö, jonka liikennejärjestelmä tukeutuu keskeisiltä osin metroon. Alueelle rakennetaan 300—350 000 k-m<sup>2</sup> asuntoja ja 200—250 000 k-m<sup>2</sup> toimitiloja. Keskimääräiset tonttitehokkuudet ovat asuinkortteleissa noin 2.0 ja työpaikkakortteleissa noin 3.0—3.5.

Em. mitoitus merkitsee sitä, että alueelle tulee lähes 10 000 asukkaan lisäksi tilat noin 5 000 työpaikalle. Alueelle on sijoittumassa mm. Nokian, Koneen ja Lohjan toimitiloja sekä mahdollisesti myös hotelli. Lisäksi välittömästi yleiskaava-alueeseen rajautuu teollisuus-, varasto- ja toimistotontteja, joista merkittävimmät ovat Alkon Salmisaaren voimalaitos sekä Kemiran pääkonttori.

Nokian kaapelitehdas siirtyy pois Ruoholahdesta, mutta tehtaan nykyisin noin 50 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuinen päärakennus säilytetään ainakin osittain. Rakennukseen sijoitetaan pääasiassa julkisia palveluja ja vähäisemmässä määrin mahdollisesti myös asuntoja ja kaupallisia palveluja. Täsmällinen käytön määrittely on vielä kesken.

Yleiskaavan toteuttaminen edellyt-



tää poikkeuksellista maanhankintaa — täyttöjä; olemassaolevan tonttimaan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan. Helsinki on jo pitkään laajentunut merelle, mutta Ruoholahdessa on kyse silti totuttua suuremmista täyttöistä yhdellä kertaa. Merestä vallataan noin 12 hehtaaria tonttimaata, johon tarvitaan noin 1,5 miljoonaa m<sup>3</sup> louhetta ja hiekkaa. Samalla luodaan edellytykset Helsingin oloissa kokonaan uudentyyppiselle rantarakentamiselle, jossa talot sijoittuvat suhteellisen kapean lahden ja kanavan vastakkaisille rannoille.

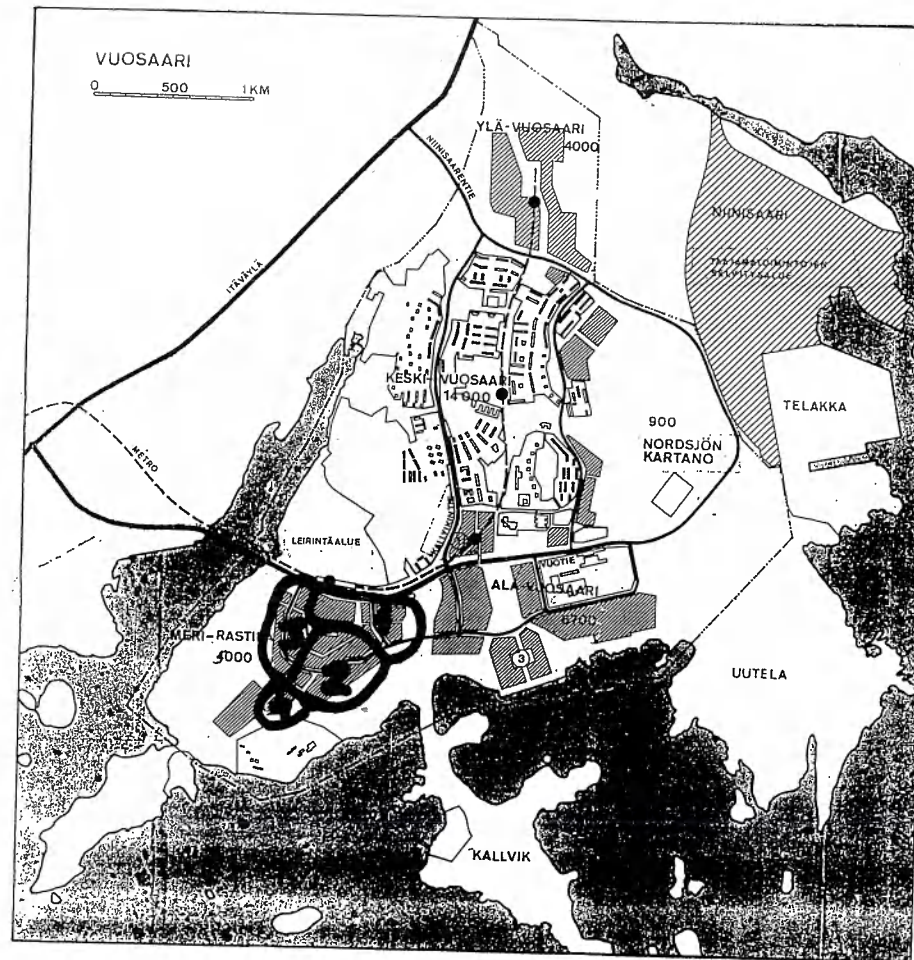
#### Asuntopoliittiset tavoitteet

##### Monipuolinen väestörakenne

Kaupungin maanomistus on alueen suunnittelussa keskeinen perusta, jolle

myös asuntopoliittikan lähtökohdat rakentuvat. Asuntopoliittinen valmistelu on tapahtunut samanaikaisesti jo yleiskaavatasoisen maankäytön suunnittelun kanssa, millä on samalla luotu edellytyksiä hallita asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen myöhemmin asemakaava- ja talosuunnitteluvaiheessa. Silloinhan kustannuspaineet tulevat epäilemättä muodostamaan keskeisimmän uhan näiden tavoitteiden, erityisesti arava- ja muun kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta.

Sosiaalisesti monipuolisen väestörakenteen turvaamiseksi asuntohallitus ja Helsingin kaupunki tekivät vuonna 1986 periaatepäätöksen alueen koko asuntotuotannon toteuttamisesta asuntoyhtiömuotoisena. Näin palataan itse asiassa malliin, jota noudatettiin ennen aravajärjestelmän syntyä: asukkaat eivät sijoitu eri taloihin asunnon rahoitusmuodon tai omistussuhteen mu-



kaan.

Kaikissa asunto-osakeyhtiöissä on sekaisin vapaarahoitteisia, hitas-säädelytyjä omistusasuntoja, aravaomistus-asuntoja sekä arava- ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja seuraavassa suhteessa:

aravavuokra 45—50 %		1600—2000 asuntoa
aravaomistus 25—20 %		900—800 ”
vapaarah. vuokra 15—10 %	(arava yht. 70 %)	500—400 ”
vapaarah. omistus 15—20 %	(vapaarah. yht. 30 %)	500—800 ”
	yhteensä	3500—4000 asuntoa

Asunto-osakeyhtiömuotoisesta toteutuksesta ja sekoittamisperiaatteesta seuraa, että kaikkien alueelle toteuttavien asunto-osakeyhtiöitten tulee olla aravakelpoisia.

Yksityishenkilöiden lisäksi osakkeenomistajiksi tulevat aravavuokra-asun-



RUOHOLAHDEN OSAYLEISKAVAEHDOTUS

KUVA 9 RUOHOLAHDEN SIOITTUMINEN KAUPUNKIRAKENTEeseen 1:20 000  
havainnekuvan 2 mukaan  
Ksv/A, 5. 6. 1986

HKSV, Y-OS. MTI/RJ 22.12.1986

tojen osalta ns. metron lippuhallikorttelin tontinvarauksen saaneet pankit (KOP, SYP, PSP, SHOP, STS, HSP, HSSP).

Voimassaolevan lain mukaan vuokralainen voi lunastaa omistajan tahdosta riippumatta muun kuin kunnan omistaman aravuokra-asunnon. Yleishyödyllisten rakennuttajien omistukseen jäävien osakehuoneistojen säilymiseksi vuokra-asuntolina on parhailaan valmisteilla lain muutos, jolla tämä voidaan estää.

Vuokralaisten osallistuminen päätöksentekoon turvataan ottamalla yhtiöjärjestykseen määräykset osallistumisoikeudesta yhtiökokoukseen sekä hallituspaikkojen kiintiöinnistä tavalla, joka säilyttää kuitenkin enemmistön omistusasukkailla. Yhtiöjärjestysmallia sekä asian vaatimia sopimuksia valmistellaan niin, että tarvittavat päätökset voidaan tehdä vuoden 1988 aikana.

#### Asuntojen hintataso

Asuntohallitus ei ole toistaiseksi määrittelyt hyväksymäänsä hintatasoa Ruoholahdessa — eikä ole riittävien lähtökohtien puuttuessa voinutkaan. Asuntorakentamisen viimeaikainen hintakehitys, johon ei ole perusteltua olettaa oleellisia muutoksia lähitulevaisuudessa, sekä alueen keskeinen sijainti, josta puolestaan ovat seuranneet erilaiset enemmän tai vähemmän perustellut kustannuspaineet, merkitsevät varmasti sitä, että asuntotuotantolain edellyttämän kohtuullisen hintatason saavuttaminen ei ole helppoa.

Tästä syystä kaupunki teetti vuoden 1987 alussa arkkitehti Esko Kahrin johtamalla ryhmällä perusselvityksen asuntorakentamisen laadun ja kustannusten vuorovaikutuksesta. Siinä selvitettiin yleiskaavan suuntaviivojen pohjalta erilaisia keskusta-asumiseen liitty-

viä ratkaisumalleja ja niiden kustannusvaikutuksia. Selvityksessä päädyttiin tulokseen, jonka mukaan kaupunkikuvallisia tavoitteita uhraamatta on hyvällä suunnittelulla mahdollista päästä rakennuskustannusten osalta vuoden 1986 kustannusperusteilla kustannustasoon 6 000 mk/h-m<sup>2</sup>, heikot perustamisolosuhteetkin huomioon ottaen. Tämä Helsingin oloissa sinänsä kohtuulliselta vaikuttava hintataso merkitsisi kuitenkin vuoden 1988 alun hintatasossa jo noin 7 200 mk:n loppuhintaa, jonka kohtuullisuutta voidaan epäillä ainakin aravuokralaisen näkökulmasta.

#### Yhteistilat ja kiinteistöhuolto

Asuntohallituksen suunnitteluohjeiden sekä myös Helsingin kaupungin edellyttämien yhteistilojen hallinnon ja käytön sekä kiinteistöhuollon järjestämiseksi on päädytty malliin, jossa perusyksikön muodostaa 300—500 asunnon muodostama kortteli tai vastaava yksikkö. Tämänkokoisessa yksikössä voidaan kiinteistöhuolto järjestää sovellettuun talonmiesjärjestelmään perustuvaksi toiminnaksi, joka pystyy palvelemaan korttelin asukkaita tehokkaasti ja myös taloudellisesti. Toiminnan perustan muodostaa korttelissa asuva huoltohenkilökunta, jonka avulla voidaan järjestää mm. ympäri-vuorokautinen päivystys.

Korttelin huollosta vastaavan, asunto-osakeyhtiöiden omistaman yhtiön omistukseen tulevat korttelin yhteistilat. Näin luodaan edellytyksiä paitsi tilojen joustavalle ja tehokkaalle käytölle myös uusia ratkaisumahdollisuuksia esimerkiksi lähtien korttelikohtaisesta toteutuksesta. Myös osa liiketiloista tulee tämän yhtiön omistukseen, jolloin tiloista saatava taloudellinen hyöty siirtyy alueen asukkaalle.

## Perustamiskustannusten tasaus

Pääasiassa vanhoilla täyttöalueilla tapahtuva rakentaminen muodostaa Ruoholahdessa oman erityiskysymyksensä, joka on edellyttänyt kustannusjaon periaatteiden määrittelyä jo maankäytön suunnittelun alkuvaiheissa. Täyttöjen kustannuksista vastaa kokonaisuudessaan kaupunki, koska täytöt rinnastetaan mihin tahansa maanhankintaan, jonka kustannukset peritään takaisin tontinvuokrissa. Uudella täyttöalueella perustamisolosuhteet ovat myös edulliset, mutta sen sijaan nykyiset täyttöalueet ovat ongelmallisia, koska epäedullisimmassa tapauksissa perustamislisäkustannukset nousevat yli 2 000 mk:n asuntone-liömetriä kohti. Koska kaupungin subentia ei voida pitää perusteltuna, on päädytty malliin, jossa perustamiskustannukset tasataan kaikkien alueen tonttien kesken kaupungin etukäteen tekemän arvion perusteella.

Järjestelmään sisältyy virhearvioinnin riski, joka voidaan välttää vain perusteellisilla pohjatutkimuksilla ja ammattitaitoisella arvioinnilla. Kustannusten suuren vaihtelun vuoksi asuntorakentaminen ei olisi kuitenkaan mahdollista osayleiskaavassa suunnitellulla tavalla, jos perustamiskustannuksia ei tasattaisi. Tämänhetkisen arvion mukaan keskimääräisissä perustamislisäkustannuksissa on mahdollista päästä 500 mk/h-m<sup>2</sup> alittavaan tasoon.

## Asemakaavoitus ja toteutusaikataulut

Osayleiskaava-alueen keskeisillä osilla käydään kaksivaiheinen suunnittelukilpailu, jonka päätyttyä kesällä 1988 asuntoalueen asemakaavoitus pääsee jälleen vauhtiin. Suunnittelukilpailun ohjelmassa on korostetusti esillä kaupunkirakenteellisten ja -kuvallisten ta-

voitteiden ohella asuntotuotannon kustannustason hallitseminen. Kilpailijoita on veloitettu paitsi esittämään selvitys ehdotuksensa keskeisistä kustannustekijöistä myös noudattamaan annettua enimmäiskustannustasoa.

Asuntorakentaminen pyritään käynnistämään vuoden 1990 alkupuolella, johon mennessä on tehtävä alueen pääkaduilla mittavia liikennejärjestelyjä, joilla on oma vaikutuksensa Helsingin länsisuunnan ajoneuvoliikenteeseen. Alueen toteutuksen valmistelua on muutenkin viety eteenpäin jo vuodesta 1985 maankäytön ja muun suunnittelun rinnalla. Menettelyn tehokkuus voidaan luonnollisesti arvioida vasta jälkeenpäin. Tähänastiset kokemukset viittaavat kuitenkin siihen, että toteutusprojektin varhaisen työskentelyn vaikutukset sekä aikataulutavoitteiden saavuttamiseen että valmistelun sisältöön ovat positiivisia.

Asuntorakentaminen on alustavasti ajoitettu noin 12 vuotta kestäväksi prosessiksi, jolloin keskimääräiseksi tuotannoksi muodostuu noin 30 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa.

Ruoholahden alue on siis rakennettu nykysuunnitelmien mukaan valmiiksi heti ensi vuosituhaten alussa. Ruoholahti pitää kuitenkin sisällään kaksi tekijää, joista saattaa kehittyä jotain suurta ja koko seudun kaupunkirakenteeseen vaikuttavaa. Ensinnäkin metron jatketta Kampista Ruoholahteen rakennetaan parhaillaan, ja sen liikennöinti alkaa vuonna 1992. Helsingin kaupungin tavoitteena on, että Ruoholahdesta tulee, ei metron uutta pääteasemaa, vaan Espoon Ruoholahdesta tulee, ei metron uutta pääteasemaa, vaan Espoon Matinkylään ulottuvan länsimetron ensimmäinen asema. Toiseksi alueen kaupunkirakenteen suunnittelussa on otettu huomioon mahdollisuus jatkaa asuntorakentamista etelään Jätkäsaareen nykyiselle satama-

alueelle. Jätkäsaari muodostaa ehkä koko Helsingin merkittävimmän tulevaisuuden asuntorakentamismahdollisuuden, mutta minkäänlaisia päätöksiä maankäyttömuutoksen sisällöstä tai

ajankohdasta ei ole toistaiseksi tehty. On selvää, että ratkaisu ei ole yksin Helsinkiä koskeva asia, vaan seudullinen ja myös valtakunnallinen satama- ja liikennepoliittinen kysymys.



# Saadaanko Meri-Rastilan asuntoalue rakenteille tänä vuonna

Vuosaaren lounaisosaan, Vartiokylänlahden ja Iso Kallahden rajaamalle niemelle Vuotien eteläpuolelle on suunniteltu Meri-Rastilan asuntoalue noin 5 000 asukkaalle. Alueen etäisyys Helsingin keskustasta on noin 12 km.

Alueen asemakaava on laadittu kolmessa osassa, luoteisen alueen asemakaavan ympäristöministeriö vahvisti 30.10.1987, mutta Korkeimmalle hallinto-oikeudelle asiasta tehdyn valituksen käsittely on vielä kesken. Meri-Rastilan kaakkoisosan asemakaavaehdotuksen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 22.6.1987 ja ehdotus saataneen lähiaikoina valtuustokäsittelyyn. Luoteisosan asemakaavaehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 3.12.1987 ja on nyt lausunnoilla ja yleisesti nähtävänä.

Laaditut asemakaavat perustuvat asemakaavaluonnokseen, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.11.1985 Meri-Rastilan kortteleita 54210—54249 sekä katu-, puisto- ja urheilualueita koskevana.

Meri-Rastilan asuntokorttelit sijaitsevat alueen rengasmaisen kokoojakadun, Meri-Rastilantien molemmin puolin. Kaikilta tonteilta on turvalliset ja lankulkuyhteydet virkistysalueille.

Suunnitteluperiaatteena on ollut, että kadun puolella katulinjaan kiinnitetyt toisiinsa kytketyt rakennukset rajaavat selkeän katutilan ja eristävät pihan lii-

kennemelua vastaan. Meri-Rastilantien länsipuolella on käytetty myös noppamaisia yhdenportaan taloja, joilla kevennetään massoittelevaa ja avataan näkymiä talojen väleistä alueen länsipuolella olevalle virkistysalueelle.

Kaikki asuntokorttelit ovat kerrostalokortteleita ja rakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen.

## Koillisosa

Koillisosan asemakaava-alue käsittää Vuotieltä etelään lähtevän Harustien varren ja Vuotien suuntaisen Halkaisijantien korttelialueet. Tämä kaava-alue on pinta-alaltaan 23,86 ha, josta korttelialuetta on 10,11 ha, katualuetta 2,36 ha ja virkistysaluetta 10,59 ha. Asuinkerrostalokortteleihin on merkitty kerrosalaa yhteensä 55 800 k-m<sup>2</sup>, mistä voidaan käyttää myymälä- ja toimistokerrosalaksi 1 020 k-m<sup>2</sup>. Päivähoitotiloja varten 900 k-m<sup>2</sup> ja Kallahden koululle 6 000 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköinti perustuu maantasopajakoitukseen.

Tämän alueen arvioitu asukaslukumäärä on noin 1 800 henkilöä.

Alueen länsiosassa on entistä peltoa, joka kasvaa nyt 30 vuotista koivikkoja. Muu osa on pinnanmuodostukseltaan pieni piirteistä metsäaluetta, jossa on kalliojyrkänteitä.

Suunnittelun tavoitteena on rakennusten, pysäköintipaikkojen ja katujen sijoittaminen luontevasti osittain vaikeasti rakennettavaan maastoon.

## Kaakkoisosa

Tämä alue on lähes kokonaan kallioista kitkamaa-alueita, jossa jyrkkäpiirteiset avokalliot vuorottelevat syvien irtomaakerrosten kanssa. Kalliojaksot ovat vallitsevasti suuntautuneita lounaasta koilliseen.

Eriyiskohteena alueella on 0,8 ha kokoinen karpalosuo, jota esitetään säästettäväksi maisema- ja opetuskohdeksi. Tämä asemakaava-alue on pinta-alaltaan 11,51 ha, josta korttelialuetta on 9,88 ha, katu- ja liikennealuetta 1,63 ha, virkistysaluetta 1,04 ha. Asuntojen kerrosalaa on yhteensä 43 900 m<sup>2</sup>, ja asukkaiden lukumääräksi on arvioitu n. 1 250 henkilöä.

Alueella olevan vanhan asuinrakennuksen ympäristöstä on muodostettu yleisten rakennusten tontti, joka on tarkoitettu palvelemaan sen eteläpuolelle tulevaa urheilualuetta. Rakennus on tarkoitettu säilyttää ja sille on merkitty rakennusala 800 m<sup>2</sup>.

Liikekerrosalaa tontilla 54217/1 on 180 m<sup>2</sup> osana asemakaavaan merkittyä asuinkerrosalaa.

Alueen kahdelle päiväkodille on merkitty rakennusala AK-tontille 54217/1 ja AK ja A tontille 54231/1. Molempien rakennusoikeus on 700 k-m<sup>2</sup>.

Alueen läpi kulkeva Meri-Rastilantie on bulevardimainen kokoojakatu, joka lännessä liittyy Vuotiehen ja idässä Leikosaarentiehen. Meri-Rastilantiehen liittyvät myös Ramsinniementie, Harbonkuja ja Ramsinkuja.

Meri-Rastilantielle ja Ramsinniementielle rakennetaan molemmille puolille istutuskaistoilla ajoradasta er-

otetut jalkakäytävät ja polkupyörätiet.

Asemakaava-alue liittyy luoteisreunastaan Haruspuistoon, joka on koko Meri-Rastilan keskeinen puisto.

## Luoteisosa

Alueen luoteisosa on kuusivaltaista kalliopohjaista metsää, joka nousee n. 20 m Vartiokylänlahden pinnan yläpuolelle. Tämä asuntoalue on pinta-alaltaan 11,22 ha, josta korttelialuetta on 74,1 ha ja katualuetta 2,46 ha sekä virkistysaluetta 1,35 ha. Asuinkerrostalokortteleihin on merkitty kerrosalaa yhteensä 44 500 m<sup>2</sup>, josta voidaan käyttää myymälä- ja toimistokerrosalaksi 240 m<sup>2</sup> sekä sosiaalitoimen ja terveydenhoidon tiloja varten 1 200 k-m<sup>2</sup>. Lähipalvelukeskuksen liikekortteliin on lisäksi merkitty myymälä- ja toimistokerrosalaa 3 000 m<sup>2</sup> ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle kerrosalaa noin 4 500 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden määräksi on arvioitu n. 1 300 henkilöä.

Asuinkerrosten ensimmäisessä kerroksessa saadaan enintään kahta asuntoa tai yhtä kerhotilaa tonttia kohti väliaikaisesti käyttää myös julkisen sosiaalipalvelun tiloina.

Tonttien 54221/1—2, 54223/1—2, 54226/2, 54227/1 pysäköinti on järjestetty erilliselle LPA-korttelialueille. Näistä tonteille 54228/1 ja 54227/2 saa rakentaa pysäköintipaikkoja kahteen tasoon. Kansipaikkojen osuus on 1/3 kaikista LPA-korttelialueiden pysäköintipaikoista.

Meri-Rastilantorin eteläpuolella oleva YL-kortteli 54222 on tarkoitettu julkisia palveluja varten. Kerrosala 4 500 k-m<sup>2</sup> jakautuu seuraavasti: peruskoulun ala-aste 2 000 k-m<sup>2</sup>, nuorisotilat 600 k-m<sup>2</sup>, seurakuntatilat 600 k-m<sup>2</sup>, päiväkotitilat 1 000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta muuhun käyttöön 300 m<sup>2</sup>.

Pääosa kaupallisista toiminnoista on sijoitettu 54224, johon on osoitettu rakennusoikeutta I—III-kerroksiselle rakennukselle 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Liiketontille tulisi kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavaosaston mukaan sijoittaa vähintään kaksi päivittäistavaramyymälää, tekstiilimyymälä, taloustarvikemyymälä, kirja-, paperi-, videomyymälä, kampaamo, kukkakauppa yms. palveluja.

Vartiokylänlahdelle Vuotien sillanpieleen suunnitellaan laajennusta venesatamalle non 250 paikkaa.

#### Lounaisosa

Meri-Rastilan asemakaavaluonnoksen mukaan lounaisosaan tullaan asema-kaavoittamaan asuntokerrosalaa n.

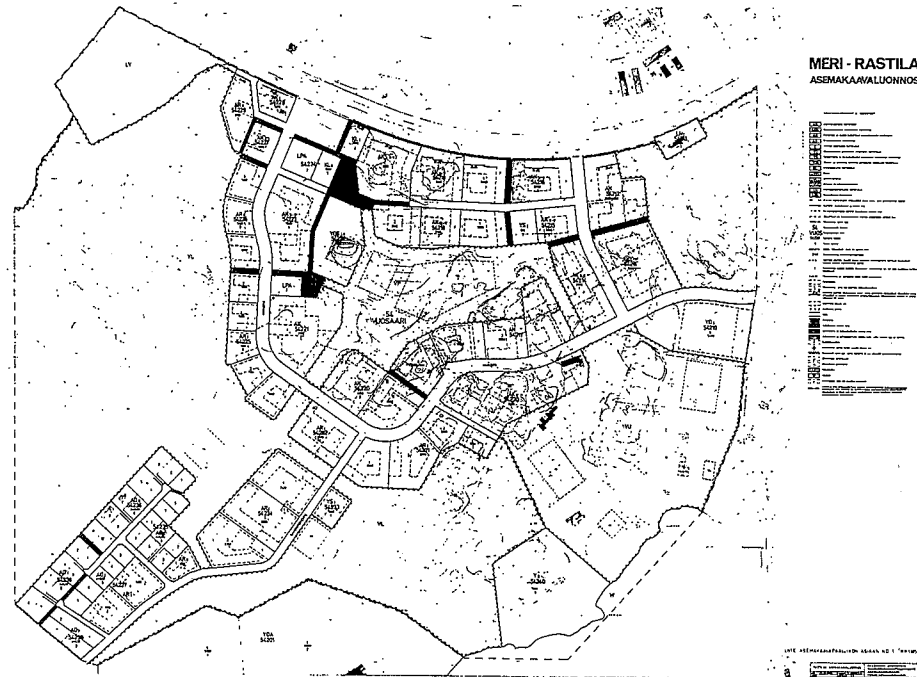
10 000 k-m<sup>2</sup> ja 1 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta YS-tontille mm. lasten päiväkotia varten.

Uutta asuntokerrosalaa on tällä alueella n. 300 asukkaalle.

Asemakaava laaditaan kuluvan vuoden aikana.

#### Kehittämisaiheista Vuosaarella

Meri-Rastila on osa Vuosaarta, joka on ympäristöministeriön, asuntohallituksen ja Helsingin kaupungin yhteisellä päätöksellä valittu valtakunnalliseksi asumisen kehittämis- ja koerakentamisalueeksi. Tähän mennessä on toteutukseen saakka johtavia kehittämisaiheita mukana Meri-Rastilassa:



To 54219/02  
Salpa Oy

Ääneneristyksen parantaminen

tekniikan suunnittelua käynnistettävässä.

To 54219/02  
Salpa Oy

Muuraustekniikan kehittäminen

#### Toteuttaminen

To 54211/02  
Helsingin Sato Oy

Rakennusten ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän kehittäminen

Kaupunginhallituksen päätöksillä Meri-Rastilan tontit on varattu lounaisosaan lukuunottamatta. Puolet alueen asunnoista toteutetaan vuokra-asuntoina, 25 % aravaomistusasuntoina 25 % Hittas-asuntoina. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa alueen tuotannosta noin 60 %. Valmiudet katuverkon ja kunnallistekniikan toteuttamiseen suunnitelmien osalta ovat olemassa ja rakentamisen käynnistämiseen on varauduttu syksyllä 1988.

To 54219/03  
HOAS

Soluasunnon ja -asumisen sekä yhteistilojen kehittäminen

Koko alue rakennetaan valmiiksi vuosina 1988—92.

To 54218/01

Asuntotuotantotsto Harkkorakentamisen kehittäminen

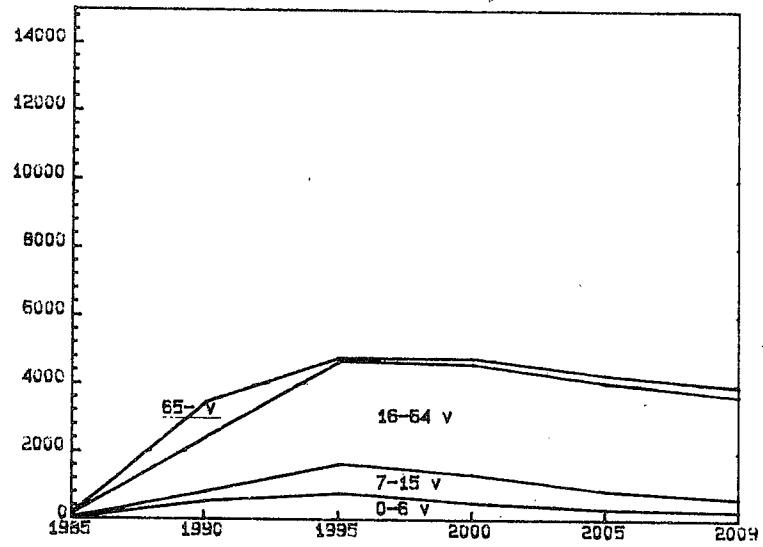
Ennuste alueen asukasmäärän kehittymisestä on korkeimmillaan noin 5 000 henkilöä.

Lisäksi HKR:n katuosasto on ottanut Meri-Rastilan ensimmäisenä kohteenaan mukaan atk-pohjaista kunnallis-

#### Meri-Rastilan asuntotuotantoa ohj. kaudella 1987—1992

Rakennuttaja	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1988-92 Keskim.	%
Tuntematon	—	—	—	—	—	61	12	3
ATT	—	138	440	288	—	—	173	44
VVO	—	97	—	101	—	—	40	10
Vatro	—	—	207	—	—	—	14	4
HOAS	—	—	207	—	—	—	41	10
Helsingin Sato Oy	—	49	—	—	116	—	33	8
Salpa Oy	—	—	69	50	—	72	38	10
Etelä-Suomen YH-rak.	—	77	60	—	76	—	43	11
<b>Yhteensä</b>	<b>—</b>	<b>361</b>	<b>847</b>	<b>439</b>	<b>192</b>	<b>133</b>	<b>394</b>	<b>100</b>

MERI-RASTILA (54A2)



# KESKUS-SATO OY SATO-YHTIÖT

Ammattimaiselle rakennuttajalle asetettavat perusvaatimukset ovat

- ehdoton ammattitaito ja osaaminen, johon sisältyy myös kyky ohjata suunnittelua siten, että jokaisessa rakennushankkeessa saavutetaan haluttu kustannustaso ja samalla korkein mahdollinen laatutaso
- riippumattomuus valittaessa suunnittelijoita ja urakoitsijoita
- taloudellisen vastuukyvyn takaava vakavaraisuus
- sekä käytännön mahdollisuus tuoda ns. ulkopuolista rahoi-  
tusta rakennushankkeisiin.

Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet vuoden 1987 loppuun mennessä 98.500 asuntoa.

Erikoiskohteiden rakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet asuntojen ohella satojatuhansia neliöitä erilaisia liike- ja palvelukeskuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia, lastentarhoja, paloasemia, oppilaitoksia, seurakuntakeskuksen, pienteollisuustiloja, palvelutaloja ja nuorisokeskuksia.

Ulkomaantoiminta

- Tallinnan Valuuttamyymälä, Tallinna
- KOLOSS-projekti (perunanjalostustehdas), Moskova
- saniteettipaperirullatehdas, Kamennogorsk
- viiden teollisuushallin suunnittelu ja materiaalitöimitukset, Neuvostoliitto
- erikoislaboratorion materiaalitöimitukset ja asennusvalvonta, Moskova
- GUM-tavaratalon osaneeraus, Moskova

Tehtäväkenttä

SATO-yhtiöt ovat rakennuttajayhtiöitä, joiden tehtäväkenttään sisältyvät mm:

- rakennusmaan ja -tonttien hankinta sekä niiden saattaminen rakennuskelpoiseksi
- alue- ja rakennussuunnittelun hoito ja koordinointi
- rahoituksen järjestäminen ja asuntosäästännän aktivointi
- hallinnolliset tehtävät ja viranomaisyhteydet
- urakkakilpailujen järjestäminen ja rakennustöiden valvonta
- markkinointi
- kokonaisvastuu toteutuksesta.



LUOTTAMUKSESI  
ARVOINEN



# PALVELEVAT SATO-YHTIÖT

Keskus-SATO Oy  
Kuparitie 1  
PL 15  
00441 HELSINKI  
Puh. (90) 562 4044  
Telefax (90) 562 1513  
Telex 124 228 ksato  
Asuntomyymälä:  
Mikonkatu 8, 2 krs  
00100 HELSINKI  
Puh. (90) 175 122

Helsingin SATO Oy  
Kuparitie 1  
PL 15  
00441 HELSINKI  
Puh. (90) 562 4044  
Telefax (90) 562 1513

Riihimäen SATO Oy  
c/o Helsingin SATO Oy  
HELSINKI

Kaakkois-Suomen SATO Oy  
Valtakatu 26 A  
53100 LAPPEENRANTA  
Puh. (953) 522 70

Kouvolan aluetoimisto  
Kauppalankatu 5 B  
PL 12  
45101 KOUVOLA  
Puh. (951) 107 88

Kainuun SATO Oy  
Kauppakatu 28 A  
87100 KAJAANI  
Puh. (986) 255 78

Karjalan SATO Oy  
Siltakatu 14 B, 3 krs  
80100 JOENSUU  
Puh. (973) 126 777

Savonlinnan toimipiste  
Olavinkatu 46 A  
57100 SAVONLINNA  
Puh. (957) 215 85

Lièksän asuntomyymälä  
Moisionkatu 2  
81700 LIEKSA  
Puh. (975) 259 77

Keski-Suomen SATO Oy  
Ailakinkatu 22  
40100 JYVÄSKYLÄ  
Puh. (941) 212 511

Lahden SATO Oy  
Vesijärvenkatu 32 B  
PL 33  
15141 LAHTI  
Puh. (918) 421 76

Pohjanmaan SATO Oy  
Luisiopolku 10  
PL 140  
60101 SEINÄJOKI  
Puh. (964) 143 133  
Telefax (964) 147 814

Talokeskus Vaasan SATO Oy  
Kauppapuistikko 15 A  
65100 VAASA  
Puh. (961) 114 869

Pohjois-Suomen SATO Oy  
Uusikatu 58 B  
90100 OULU  
Puh. (981) 223 277

Rovaniemen konttori  
Pekankatu 4 B  
96200 ROVANIEMI  
Puh. (960) 176 84

Rauman SATO Oy  
Syväraumankatu 27  
26100 RAUMA  
Puh. (938) 227 885

SATO-Arkkitehdit Oy  
Kuparitie 1  
PL 34  
00441 HELSINKI  
Puh. (90) 562 4044

SATO Oy Satakunta  
Iisensävydenkatu 42  
28130 PORI  
Puh. (939) 335 544

Savon SATO Oy  
Vuorikatu 5  
00100 KUOPIO  
Puh. (971) 124 444  
Iisalmen toimisto  
Savonkatu 17  
74100 IISALMI  
Puh. (977) 267 79

Tampereen TASA Oy  
Satakunnankatu 28  
PL 5  
33211 TAMPERE  
Puh. (931) 331 11  
TASA-asuntomyymälä  
Hämeenkatu 9  
PL 5  
33211 TAMPERE  
Puh. (931) 270 00

Hämeenlinnan SATO Oy  
c/o Tampereen TASA Oy  
TAMPERE

Turun SATO Oy  
Maariankatu 1  
20110 TURKU  
Puh. (921) 320 133

Vakka-Suomen SATO Oy  
Alinenskatu 27 A  
23500 UUSIKAUPUNKI  
Puh. (922) 236 97

